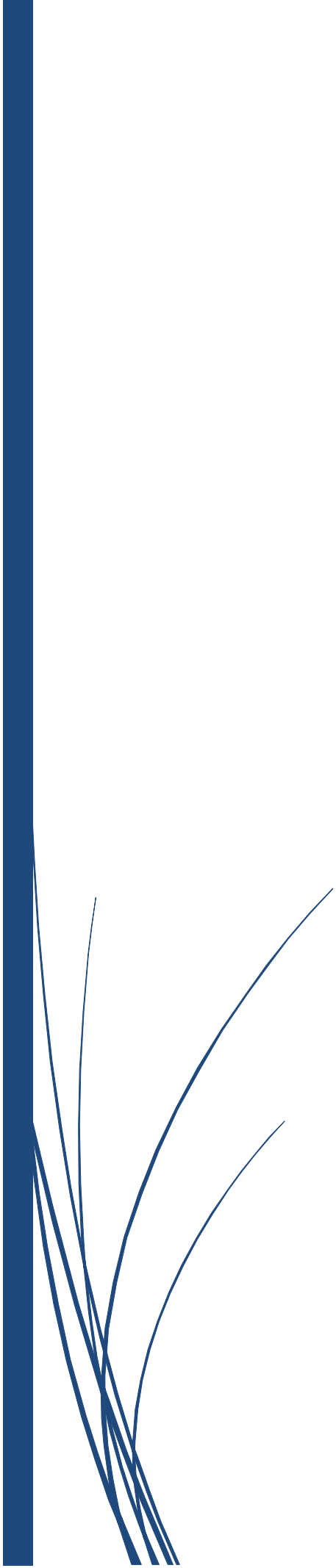




Beleidsnotitie

“Buitengebied met
ruimtelijke kwaliteit”

SAMENVATTING	3
TOELICHTING.....	5
1 INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel van dit beleid	5
1.3 Werkwijze	5
1.4 Status van deze beleidsnotitie.....	6
1.5 Leeswijzer	6
2 ANALYSE	7
2.1 Trends en ontwikkelingen in de agrarische sector	7
2.1.1 Historische ontwikkeling	7
2.1.2 Prognose ontwikkeling agrarische bedrijven en vrijkomende agrarische bebouwing	7
2.1.3 Gevolgen van leegstand	10
2.3 Demografische ontwikkelingen.....	10
2.4 Van toelatingsplanologie via ontwikkelingsplanologie naar uitnodigingsplanologie.....	11
2.5 De belemmeringen / knelpunten.....	11
2.6 Huidige (beleids)kaders	12
2.7 Toekomstige kaders: De Omgevingswet.....	14
3 VISIE OP DE OPGAVE	15
3.1 De opgaven	15
3.2 Hoe gaan we de opgaven benaderen?	15
4 BELEID	17
4.1 Sloopregister.....	17
4.1.1 Toelichting	17
4.1.2 Doel.....	17
4.1.3 Praktijkvoorbeeld	17
4.2 Schuren voor schuren	17
4.2.1 Toelichting	17
4.2.2 Doel.....	18
4.2.3 Praktijkvoorbeeld	18
4.3 Schuren voor uitbreiding (bedrijfs)woningen	18
4.3.1 Toelichting	18
4.3.2 Doel.....	19
4.3.3 Praktijkvoorbeeld	19
4.4 Aanpassingen Rood voor Rood.....	19
4.4.1 Toelichting	19
4.4.2 Doel.....	19

4.4.3	Praktijkvoorbeeld	19
4.5	Aanpassingen Nieuwe Landgoederen	19
4.5.1	Toelichting	19
4.5.2	Doel.....	20
4.5.3	Praktijkvoorbeeld	20
5	UITVOERING	21
5.1	Proces.....	21
5.2	Pilot “Sloopbank”	23
5.3	Implementatie en evaluatie.....	23
5.3.1	(Planologische) implementatie	23
5.3.2	Evaluatie	24
	BELEIDSREGELS	25
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	26
Artikel 1.1:	Begrippenlijst	26
Hoofdstuk 2	Beleidsregels	28
Artikel 2.1	Sloopregistratie	28
Artikel 2.2	Schuren voor schuren.....	29
Artikel 2.3	Schuren voor uitbreiding (bedrijfs)woningen	30
Artikel 2.4	Rood voor rood	31
Artikel 2.5	Nieuwe landgoederen.....	32
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotbepalingen.....	33
Artikel 3.1	Overgangsbepalingen.....	33
Artikel 3.2	Hardheidsclausule	33
Artikel 3.3	Intrekking oud beleid.....	33
Artikel 3.4	Inwerkingtreding	33
Artikel 3.5	Citeertitel.....	33
	BIJLAGEN	34
1.	Artikelsgewijze toelichting op de beleidsregels	35
2.	Wijzigingen oud en nieuw Rood voor rood beleid	38
3.	Wijzigingen oud en nieuw landgoederen beleid	40
4.	Verslag overleg raad-college 21 november 2017.....	43

SAMENVATTING

Door verschillende trends en ontwikkelingen verandert het buitengebied. Bij een deel van de agrarische bedrijven is sprake van schaalvergroting, specialisatie of verbreding. Anderzijds neemt het aantal agrarische bedrijven af door bedrijfsbeëindiging. Deze afname is niet nieuw. Het type bebouwing en de omvang (relatief grote stallen met gebrek aan architectonische kwaliteit en asbesthoudende daken) van de vrijkomende gebouwen is wel anders dan voorheen. Op basis van het op dit moment meest recente onderzoek zal tot 2030 ongeveer 98.000 m² aan bebouwing vrijkomen in de gemeente Losser. Leegstand van deze bebouwing leidt tot zeer onwenselijke gevolgen voor het buitengebied. Denk hierbij aan verwaarlozing van erven/bebouwing en verloedering van het landschap, afname van de sociaal-economische vitaliteit van het buitengebied, risico's voor de volksgezondheid en veiligheid en het risico op mogelijke ongewenste vormen van hergebruik.

De voorkeur gaat uit naar het slopen van vrijkomende bebouwing in plaats van herbestemmen. Het huidige beleid speelt hier onvoldoende op in. In deze beleidsnotitie willen we het voor eigenaren van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen eenvoudiger maken om bebouwing te slopen, door ontwikkelbehoefte te verbinden met de sloopopgave. Ruimtelijke kwaliteit, flexibiliteit en maatwerk staan centraal in het beleid. Daarnaast is ook het Rood voor rood beleid en Nieuwe landgoederenbeleid geactualiseerd. Dit beleid bevat de volgende extra mogelijkheden:

Sloopregistratie

Eigenaren die (nog) geen concreet plan hebben voor (her)invulling van het erf of gebouwen kunnen de gebouwen slopen en dit in het sloopregister laten registreren. De eigenaar ontvangt een sloopvoucher. Gedurende 10 jaar kunnen de gesloopte vierkante meters worden ingebracht in een ontwikkeltraject waar sloop vereist is (bijvoorbeeld schuur voor schuur, schuur voor uitbreiding (bedrijfs)woningen of Rood voor Rood). De sloopvoucher is overdraagbaar en verhandelbaar.

Schuren voor schuren

Met toepassing van het schuren voor schuren beleid kan op het ene erf landschapontsierende bebouwing worden gesloopt, ten gunste van extra bouwmogelijkheden op een ander erf (enkel ter plaatse van nader bepaalde bestemmingen). Sloop en terugbouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan een nader bepaalde sloop-bouw-verhouding. Op deze wijze willen wij ontwikkelkracht inzetten om sloop op gang te krijgen.

Schuren voor uitbreiding (bedrijfs)woningen

De schuren voor uitbreiding (bedrijfs)woningen volgt eigenlijk hetzelfde principe als de schuren voor schuren regeling; ontwikkelbehoefte verbinden met de sloopopgave. Bij deze regeling wordt in plaats van uitbreidingsmogelijkheden voor bijgebouwen vergroting van (bedrijfs)woningen toegestaan. Net zoals bij het schuren-voor-schuren beleid zijn sloop en terugbouwmogelijkheden gekoppeld aan een nader bepaalde sloop-bouw-verhouding. Ook hiermee wordt ontwikkelkracht ingezet om sloop op gang te krijgen.

Actualisatie Rood voor rood beleid

Tegelijkertijd met het ontwikkelen van nieuw beleid is ook bestaand aanpalend beleid geactualiseerd. Het aanpalende beleid betreft het Rood voor rood beleid en nieuwe landgoederen beleid. Om het Rood voor rood beleid eenvoudiger, laagdrempeliger en beter te laten aansluiten bij de praktijk, zijn de beleidsregels geactualiseerd. De belangrijkste wijziging is het loslaten van de voorwaarde dat taxaties, sloopoffertes en dergelijke ingediend moeten worden. Deze voorwaarde had destijds als doel om te beoordelen of de ontwikkelruimte in balans is met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Sloop van landschapontsierende bebouwing in combinatie met goede landschappelijke inpassing levert al voldoende kwaliteitswinst op. De aanlevering van taxaties, sloopoffertes etcetera zijn administratieve lasten en wordt daarom losgelaten.

Actualisatie Nieuwe Landgoederen beleid

Tevens is het nieuwe landgoederen beleid geactualiseerd. In de praktijk blijkt dat de huidige

benadering die in hoofdzaak kwantitatief is, niet meer aansluit bij de meer gebruikelijke kwalitatieve beleidsgerichte benadering (KGO). Aanpassing op dit onderdeel is wenselijk. Hiermee wordt blijvende beleidsruimte geboden aan de realisatie van een nieuw landgoed, maar wordt strikter getoetst op de toegevoegde waarde van een landgoed waarbij ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties in balans dienen te zijn.

Pilot “Sloopbank”

Om laagdrempelig en eenvoudig vraag en aanbod bij elkaar te brengen, wordt een pilot “Sloopbank” gestart. De bedoeling hiervan is eigenaren van te slopen landschapontsierende bebouwing of sloopvouchers en mensen die op zoek zijn naar sloopmeters ten behoeve van een ontwikkeltraject samen te brengen. Eigenaren kunnen zich via de website aanmelden om de sloopmeters te laten registreren. Door de pilot “Sloopbank” ontstaat een actueel overzicht van het sloopaanbod. Het is aan eigenaren zelf om overeenstemming te bereiken over de voorwaarden waaronder sloopmeters worden ingezet in een ontwikkeltraject. De gemeente kan mensen met elkaar in contact brengen, maar neemt geen deel aan afspraken/onderhandelingen tussen eigenaren.

TOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De komende jaren staat het buitengebied door verschillende trends en ontwikkelingen voor grote opgaven. Agrarische bedrijven ontwikkelen zich in verschillende richtingen; van opschaling naar nog grotere bedrijven tot het zoeken naar nieuwe functiecombinaties. Ook zal de komende jaren op grote schaal agrarische bebouwing vrijkomen, doordat bedrijven noodgedwongen moeten stoppen. Voor de gemeente Losser is het de verwachting dat in de periode 2018-2030 een oppervlakte van 98.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomt¹. De gevolgen van leegstand voor de ruimtelijke kwaliteit, vitaliteit en sociaal-economische kwaliteit van het buitengebied zijn groot. Daarom wordt vooral het faciliteren van sloop en in mindere mate herbestemming voor vrijgekomen agrarische bebouwing een grote opgave.

De complexe opgave valt samen met een aantal andere uitdagingen in het landelijk gebied. Denk aan de demografische ontwikkelingen, klimaatadaptatie en de natuuropgave. Deze ontwikkelingen spelen zich af binnen de context van een terugtrekkende overheid die minder investeert en de verwachting heeft dat 'de energieke samenleving' (met bottom-up-initiatieven) allerlei beleidsopgaven realiseert, waarbij de gemeente nog slechts een regisserende en faciliterende rol vervult.

Nieuwe en aangepaste beleidsinstrumenten zijn noodzakelijk om grootschalige leegstand tegen te gaan. Tevens zien we om ons heen dat omliggende gemeenten ook het beleid aanpassen c.q. actualiseren. Tot slot is de mogelijkheid aangegrepen om aanpalend beleid te actualiseren (Rood voor Rood en nieuwe landgoederen).

1.2 Doel van dit beleid

Deze beleidsnotitie voorziet in toekomstbestendige beleidsinstrumenten om sloop en hergebruik van voormalige agrarische gebouwen te faciliteren, alsmede actualisatie van aanpalend beleid, teneinde de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.

De beleidsthema's zoals vervat in de voorliggende beleidsnotitie vertonen een grote mate van samenhang en dienen in meer of mindere mate hetzelfde doel. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende beleidsinstrumenten te vervatten in één integrale beleidsnotitie.

1.3 Werkwijze

Voorliggende beleidsnotitie is op basis van onderstaande stappen tot stand gekomen. Deze stappen komen ook terug in de hoofdstukindeling van dit document.

¹ Zie ook paragraaf 2.1.



1.4 Status van deze beleidsnotitie

De beleidsnotitie “Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit” heeft de status van beleidsregels, volgens titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat individuele verzoeken om deelname aan deze regeling hieraan worden getoetst. Van beleidsregels kan in bijzondere omstandigheden gemotiveerd worden afgeweken.

1.5 Leeswijzer

Dit hoofdstuk bevat de inleiding waarin wordt ingegaan op het doel van dit beleid, de werkwijze schematisch weergegeven, de status van deze beleidsnotitie verwoord en tevens beschreven op welke wijze we tot deze beleidsnotitie zijn gekomen.

Hoofdstuk 2 bevat een analyse van de opgave. Input voor deze analyse zijn een beschrijving van de trends en ontwikkelingen in het landelijk gebied, een weergave van de belemmeringen c.q. knelpunten en huidige beleidskaders. Deze vormen namelijk een belangrijke achtergrond om het bestaande beleid uit te breiden of te actualiseren. Het beschrijven van deze achtergronden is van belang om de opgave helder te krijgen.

Op basis van de analyse wordt in hoofdstuk 3 een visie op de opgave beschreven.

Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de beleidswijzigingen. Hier wordt op eenvoudige en duidelijke wijze beschreven welke (nieuwe) mogelijkheden zijn geformuleerd. Deze mogelijkheden worden aan de hand van mogelijke praktijkvoorbeelden verder verduidelijkt. De uiteindelijke beleidsregels zijn in het kader van overzichtelijkheid separaat uitgewerkt en onder ‘Beleidsregels’ te raadplegen.

In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving gegeven van het proces c.q. uitvoering. Op deze wijze wordt duidelijk hoe we de opgaven samen kunnen bereiken.

2 ANALYSE

2.1 Trends en ontwikkelingen in de agrarische sector

2.1.1 Historische ontwikkeling

De afgelopen eeuw heeft de agrarische sector een forse ontwikkeling doorgemaakt. De ontwikkeling kan globaal worden beschreven in onderstaande periodes.

De vooroorlogse periode (voor 1940)

In de periode voor 1940 waren de zandgronden voornamelijk in gebruik ten behoeve van het traditionele gemengde bedrijf met akkers, hooilanden en zeer extensief gebruikte woeste gronden.

De naoorlogse periode (1940-1965)

Na de oorlog was alles gericht op het, onder leiding van Mansholt, op orde brengen van de voedselvoorziening. Er werd gestuurd op productiviteitsverhoging, goede voedseldistributie en beheersing van de voedselprijzen.

De schaalvergrotingsperiode (1965-heden)

De tijd van schaalvergroting en rationalisatie van de landbouw brak aan. Bedrijven specialiseerden zich steeds meer. Het merendeel van de agrarische gebouwen (71%) in Nederland is gebouwd tijdens de schaalvergrotingsperiode. De gebouwen worden op een zo goedkoop en efficiënt mogelijke manier gebouwd, waarbij tot 1993 stallen bijna zonder uitzondering werden voorzien van asbesthoudende daken. Gebrek aan architectonische kwaliteiten en streekeigen bouw maakt dat deze gebouwen een beperkte (cultuur)historische waarde hebben.

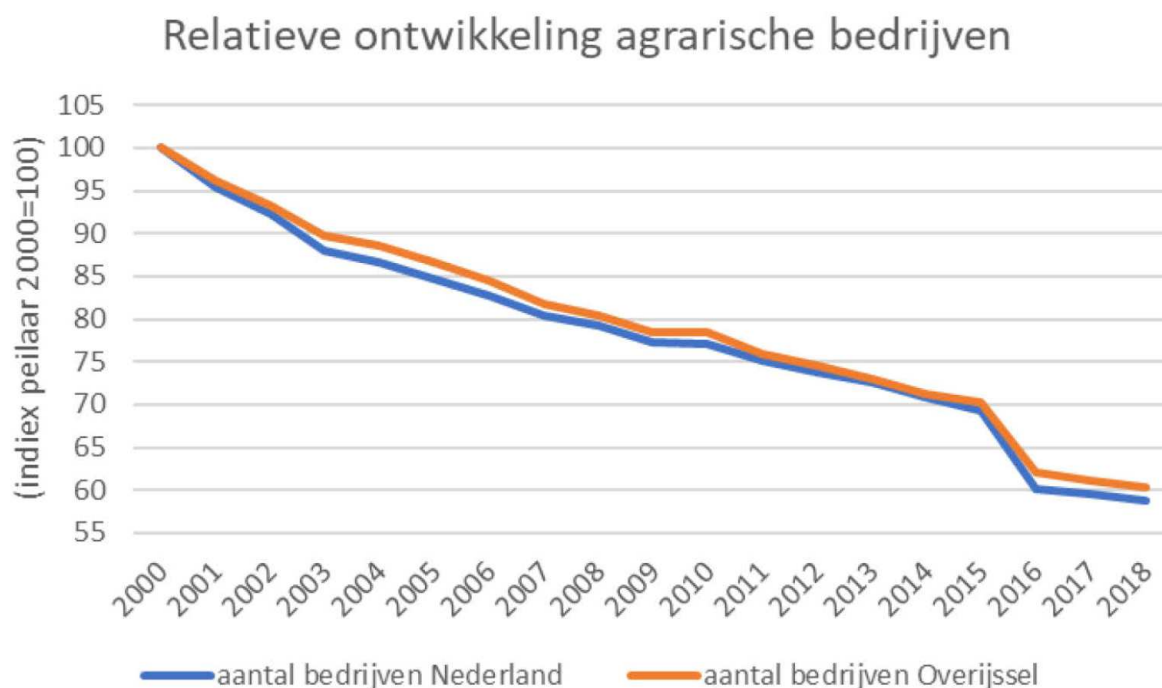


Figuur 1: Kenmerkende bouwperiodes agrarische bebouwing (Bron: Alterra)

2.1.2 Prognose ontwikkeling agrarische bedrijven en vrijkomende agrarische bebouwing

Ontwikkeling agrarische bedrijven in Nederland en Overijssel 2000 – 2018

Het aantal agrarische bedrijven daalt gestaag in Nederland en ook in Overijssel. Sinds 2000 is het aantal agrarische bedrijven in Overijssel met ongeveer 40% gedaald. Van ruim 11.000 agrarische bedrijven in 2000, naar 6.800 in 2018 in Overijssel. Hiermee volgt Overijssel de trend voor daling van het aantal agrarische bedrijven in Nederland. De relatieve ontwikkeling van agrarische bedrijven in de periode 2000-2018 in Nederland en Overijssel is hierna weergegeven.



Figuur 2: Relatieve ontwikkeling agrarische bedrijven in Nederland en Overijssel (CBS Landbouwteiling, bewerking WENR).

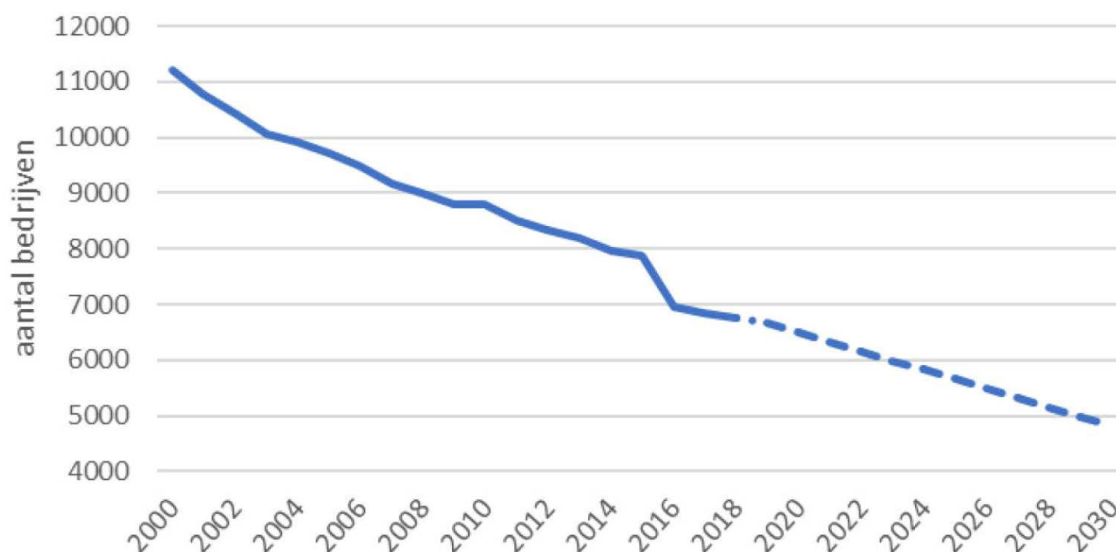
De daling van het aantal bedrijven is in hoofdzaak het gevolg van de min of meer vrijwillige bedrijfsbeëindiging bij generatiewisseling als gevolg van matige inkomensperspectieven. Er zijn verschillende factoren die mogelijk een rol kunnen spelen in de beslissing van de agrarisch ondernemer om het bedrijf te beëindigen. Hierbij kan gedacht worden aan persoonlijke omstandigheden, de omgeving waarin het bedrijf zich bevindt (onder andere marktsituatie of de fysiek-ruimtelijke omgeving), bedrijfskenmerken (onder andere bedrijfsmoderniteit of eigendomsverhoudingen) of andere specifieke aspecten (onder andere calamiteiten). De historische trend van daling van het aantal bedrijven is overigens redelijk constant. Per jaar stopt 2 tot 3 procent van het aantal bedrijven. Diverse studies laten zien dat leeftijd, opvolgsituatie en bedrijfsomvang de belangrijkste indicatoren zijn om de stoppende agrarische ondernemer te identificeren.

Prognose ontwikkeling agrarische bedrijven 2018 – 2030

In Overijssel waren er in 2018 ruim 3250 bedrijven (bijna 50% van het totaal aantal bedrijven in 2018) met een bedrijfshoofd boven de 55 jaar. Daarvan hebben er ruim 1900 (bijna 30% van het totaal aantal bedrijven in 2018) geen opvolger en zullen waarschijnlijk tussen 2018 en 2030 stoppen. Dit betekent dat er in 2030 nog ongeveer 4850 agrarische bedrijven over blijven. Dit komt ook overeen met het doortrekken van de historische trend, waarbij 2 tot 3% per jaar stopt.

Ontwikkeling agrarische bedrijven Overijssel

feitelijk 2000-2018, prognose 2019-2030



Figuur 3: Ontwikkeling agrarische bedrijven in Overijssel tussen 2000-2018 (werkelijk) en 2018 – 2030 (prognose op basis van doortrekken historische trend) (bron: CBS Landbouwtelling, bewerking WENR).

Vrijgekomen agrarische bebouwing 2012-2018

In de periode 2012-2018 is in totaal 2,12 miljoen m² agrarische bebouwing vrijgekomen. De meeste vrijkomende bebouwing dateert uit de periode 1965-1993 en was in gebruik in de graasdierhouderij.

Prognose vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030

Provincie Overijssel

Voor de periode 2018-2030 is de prognose dat er op de vrijkomende agrarische locaties 3,17 miljoen m² agrarische bebouwing vrijkomt. Daarvan is 2,49 miljoen m² enkel bedrijfsgebouwen (stallen/schuren). Een deel van de agrarische gebouwen zal nog hergebruikt worden voor agrarische doeleinden, aangezien steeds meer bedrijven op verschillende nevenlocatie actief zijn. Op basis van de inschatting van het hergebruik tussen 2012-2018 is de verwachting dat circa een derde van de agrarische stallen die tussen 2018 en 2030 vrijkomen, hergebruikt gaat worden (0,83 miljoen m²) en twee derde (1,66 miljoen m²) leeg komt te staan:

Gebruiksdoel	Oppervlakte bebouwing van bedrijven met bedrijfshoofd boven 55 jaar zonder opvolger (x mln. m ²)
Wonen en logies	0,68
Agrarische stallen/schuren	2,49
Waarvan:	
Hergebruik ⁽¹⁾	0,83
Potentiële leegstand	1,66
Totaal	3,17

Hergebruik door een geregistreerd niet-agrarisch bedrijf of door een ander agrarisch bedrijf.

Figuur 4: Prognose vrijkomende oppervlakte agrarische bebouwing 2018-2030 in landelijk gebied Overijssel (bron: BAG 2018, GIAB 2016 en 2018, bewerking WENR).

Gemeente Losser

De prognosecijfers zijn ook doorvertaald naar alle gemeenten binnen de provincie Overijssel. Voor de

gemeente Losser geldt dat in de periode 2018 – 2030 naar schatting 64 agrarische bedrijven potentieel stoppen. De prognose is dat er op de vrijkomende agrarische locaties ongeveer 98.000 m² agrarische bebouwing vrijkomt. Daarvan bedraagt 77.000 m² bedrijfsgebouwen (stallen/schuren) en 22.000 m² (gedeeltelijke) woning. Het overgrote deel van deze bebouwing (51.000 m²) dateert uit de periode 1966-1993 (schaalvergrotingsperiode zoals beschreven in paragraaf 2.1.1.) die wordt gekenmerkt door de goedkope en efficiënte bouw met beperkte (cultuur)historische waarde.

2.1.3 Gevolgen van leegstand

Algemeen

Leegstand kan leiden tot verschillende vormen van problematiek. De diverse vormen worden hierna nader toegelicht. Hierbij wordt opgemerkt dat dit een algemene beschrijving van de problematiek betreft, die in het landelijk gebied kan ontstaan als gevolg van leegstand. Of deze problematiek zich ook in de gemeente Losser voordoet of zal gaan voordoen is hiermee niet gezegd. Onderstaande problematiek wordt voornamelijk geschetst om de achtergrond van de beleidswijzigingen inzichtelijk te maken.

Verwaarlozing erven en verloedering van het landschap

Bij leegstand wordt het onderhoud van de agrarische gebouwen steeds moeilijker omdat een nieuwe economische functie voor deze bedrijfsgebouwen ontbreekt. Als dit op grotere schaal voorkomt, dan komt de kwaliteit van de leefomgeving onder druk te staan en wordt het landelijk gebied minder aantrekkelijk voor bewoners en recreanten.

Sociaal en financieel leed

De overcapaciteit aan agrarische bedrijfsgebouwen betekent dat de prijzen van de panden behoorlijk drukken of onverkoopbaar zijn. Dit kan er toe leiden dat met de verkoopopbrengst niet alle leningen afbetaald kunnen worden en er een restschuld ontstaat bij beëindiging van het bedrijf. Deze problematiek doet zich met name voor in de intensieve veehouderij. In deze sector investeren bedrijven relatief veel in de bedrijfsgebouwen en hebben zij weinig agrarische grond in eigendom als appeltje voor de dorst.

Afname vitaliteit plattelandseconomie

De plattelandseconomie komt onder druk te staan als voor de verdwijnende arbeidsplaatsen in de agrarische sector geen andere werkgelegenheid terugkomt.

Risico's voor volksgezondheid en veiligheid

Veel van de vrijkomende bedrijfsgebouwen stammen uit de tijd dat er volop asbesthoudende platen gebruikt werden voor de daken. De meeste daken zijn matig tot ernstig verweerd. Daardoor wordt het milieu vervuild met asbestvezels. Dit levert gevaar op voor de volksgezondheid.

Criminele of andere ongewenste vormen van hergebruik

De laatste jaren worden steeds meer leegstaande bedrijfsgebouwen gebruikt voor criminele activiteiten.

2.3 Demografische ontwikkelingen

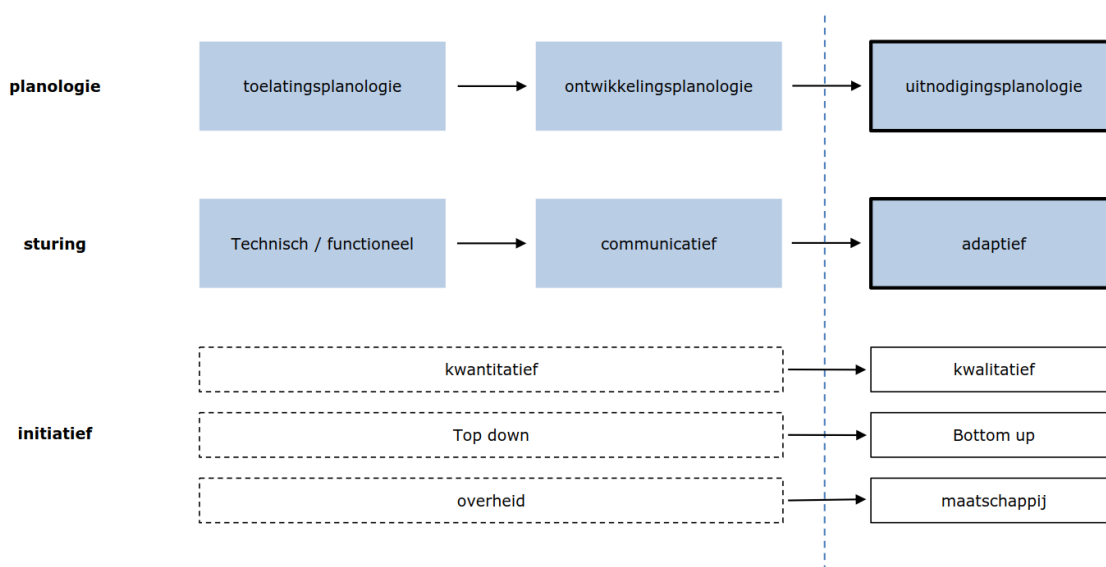
In de gemeente Losser is sprake van een sterke vergrijzing en ontgroening. De toename van het aantal 65-plussers in de gemeente Losser ligt circa vijf procent hoger dan regionaal en landelijk. De vergrijzing in de gemeente is zodoende sterker dan in de regio Noordoost-Twente en in Nederland. Dit is te verklaren door de ligging van Losser. In grensgemeenten doet de vergrijzing zich relatief sterk voor. Er wonen namelijk relatief veel senioren en er bestaat weinig bevolkingsaanwas, doordat een groot deel van de jongeren wegtrekt naar stedelijke gebieden vanwege studie/werk. Dit laatste zien we ook aan de voortgaande trend van ontgroening. Het aantal jongeren tot 15 jaar is de afgelopen jaren afgenomen, sterker dan in de regio en landelijk.

Vergrijzing in combinatie met ontgroening betekent aan de 'aanbodkant' dat steeds meer agrarische locaties vrijkomen doordat het bedrijfshoofd met pensioen gaat en geen opvolger heeft (dit is overigens geen nieuwe ontwikkeling).

2.4 Van toelatingsplanologie via ontwikkelingsplanologie naar uitnodigingsplanologie

Zowel de zogenaamde toelatingsplanologie als de ontwikkelingsplanologie gaan uit van ruimtelijke instrumenten die aangeven welke vormen van (land)gebruik waar gewenst of ongewenst zijn. Ontwikkelingsplanologie krijgt inmiddels een vervolg in uitnodigingsplanologie. Met uitnodigingsplanologie wordt het systeem volledig omgedraaid. Niet van tevoren limitatief benoemen wat mag en wat niet, maar juist niets op voorhand uitsluiten en op hoofdlijnen bepalen waar ruimtelijk wel of geen veranderingen gewenst zijn. Een veel gehanteerde definitie van uitnodigingsplanologie is; *“Binnen de kaders op hoofdlijnen stellen overheden zich uitnodigend en faciliterend op tegenover initiatiefnemers”*.

In de moderne uitnodigingsplanologie verkrijgt men als initiatiefnemer een gewenst ontwikkelingsrecht en moet men in ruil daarvoor een tegenprestatie in ruimtelijke kwaliteit leveren. Hiermee is sprake van een kwalitatieve insteek in plaats van de voorheen gebruikelijke kwantitatieve insteek. De provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) zoals beschreven in paragraaf 2.6 is een duidelijk voorbeeld van uitnodigingsplanologie. Deze insteek wordt onder de Omgevingswet verder voortgezet. Door in beginsel uit te gaan van flexibiliteit en maatwerk, waarbij verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorop dient te staan, wordt deze trend c.q. ontwikkeling ook opgenomen in voorliggend beleid. Zie hiervoor ook paragraaf 3.2.



Figuur 5: Ontwikkeling van de planologie (bron: Koops, 2012).

2.5 De belemmeringen / knelpunten

Eigenaren zitten vaak in de 'wacht'-modus

De eigenaren van agrarisch vastgoed zitten vaak in de 'wacht'-modus (Thissen, 2015), vanuit de gedachte dat na bedrijfsbeëindiging de bedrijfsgebouwen nog waarde hebben. De eigenaren wachten tot zich er een kans voordoet om de gebouwen te verkopen of te verhuren, danwel met subsidie te kunnen saneren. Er lijkt daarmee een soort ongewenst uitstelgedrag te ontstaan.

Ook blijkt in de praktijk dat bouwkundig in slechte staat verkerende bebouwing nog niet gesloopt wordt bij het ontbreken van concrete bouwplannen. Dit aangezien hiermee de rechten om deze schuur in de toekomst te mogen vervangen worden verspeeld. Immers, het moet gaan om feitelijk aanwezige, legale bebouwing. Wat weg is telt niet meer mee bij de bepaling van het aantal terug te bouwen

vierkante meters of kan niet meer worden benut in het kader van Rood voor rood. Ook ziet een eigenaar leegstand vaak niet als een (urgent) probleem dat opgelost moet worden.

Marktomstandigheden

Er is sprake van overcapaciteit in allerlei sectoren, zoals kantoren, winkels en bedrijfspanden in de stedelijke gebieden, waar ook gezocht wordt naar alternatieven voor hergebruik. Voor een deel van de bedrijfstakken dat geschikt is voor vestiging in voormalige agrarische gebouwen, is sprake van verzadiging van de markt. Bijvoorbeeld voor wat betreft de recreatiesector is voor een deel sprake van een verzadigde markt.

Sloop kost geld en vergt mentale kracht

Naast dat eigenaren niet willen of hun kans afwachten, is het ook zo dat eigenaren geen geld over hebben voor sloop en/of asbestsanering. Investerings in sloop leveren vaak niet meteen een financieel rendement op. Ook kan er na bedrijfsbeëindiging en het afrekenen met de fiscus überhaupt geen geld meer zijn. Bij banken is sloop doorgaans ook niet te financieren. Daarnaast is het voor veel (voormalige) boeren een psychologische barrière om afstand te doen van hetgeen in al die jaren is opgebouwd.

Proces van erftransformatie is tijdrovend en kostbaar

Realisatie van een andere functie in de gebouwen gaat gepaard met advies-, onderzoeks-, sloop- en legeskosten en eventueel extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke inpassing). Daarnaast wordt de doorlooptijd van bestemmingsplannen als lang ervaren. Dit wordt door initiatiefnemers en/of eigenaren als belemmering gezien.

Ruimtelijk beleid biedt (te) weinig flexibiliteit, ruimte voor maatwerk en nieuwe ontwikkelingen

Ruimtelijk beleid en bestemmingsplannen beschrijven vaak wat wél mag en zijn vaak zeer normatief. Tegen de achtergrond dat het buitengebied steeds multifunctioneler wordt en nieuwe ontwikkelingen zich gaan ontplooiën, kan geconstateerd worden dat de huidige uitvoeringspraktijk van het ruimtelijk beleid innovatieve en nieuwe oplossingen veelal in de weg staat. Het beleid sluit niet goed aan op de (sloop)opgave en er is meer ruimte voor lokaal maatwerk nodig. Hierbij wordt opgemerkt dat niet alle ontwikkelingen op voorhand overal mogelijk moeten zijn. Het principe van een goede ruimtelijke ordening zal altijd leidend moeten zijn.

2.6 Huidige (beleids)kaders

Algemeen

Het huidige gemeentelijke beleid dat in het kader van vrijkomende agrarische bebouwing van belang is, betreft de beleidsnotitie “Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen” en het VAB-beleid zoals vertaald in bestemmingsplan Buitengebied. Tevens is het provinciale KGO-beleid van belang om te benoemen.

“Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen”

De huidige beleidsnotitie “Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen” was gebaseerd op de in maart 2005 vastgestelde partiële herziening van het Streekplan 2000+. Sinds de vaststelling van dit beleid in 2006, is het beleid nooit geactualiseerd. In de praktische toepassing van het Rood voor rood beleid zijn de afgelopen jaren meerdere punten naar voren gekomen die verbeterd kunnen worden. Ook is het wenselijk om een vereenvoudiging, versoepeling en meer kwalitatieve benadering van dit beleid door te voeren om zo beter te kunnen inspelen op de sloopopgave. Voor wat betreft het Nieuwe Landgoederenbeleid blijkt dat de huidige kwantitatieve benadering niet meer aansluit bij de meer gebruikelijke kwalitatieve beleidsgerichte benadering (KGO). Aanpassing op dit onderdeel is ook wenselijk.

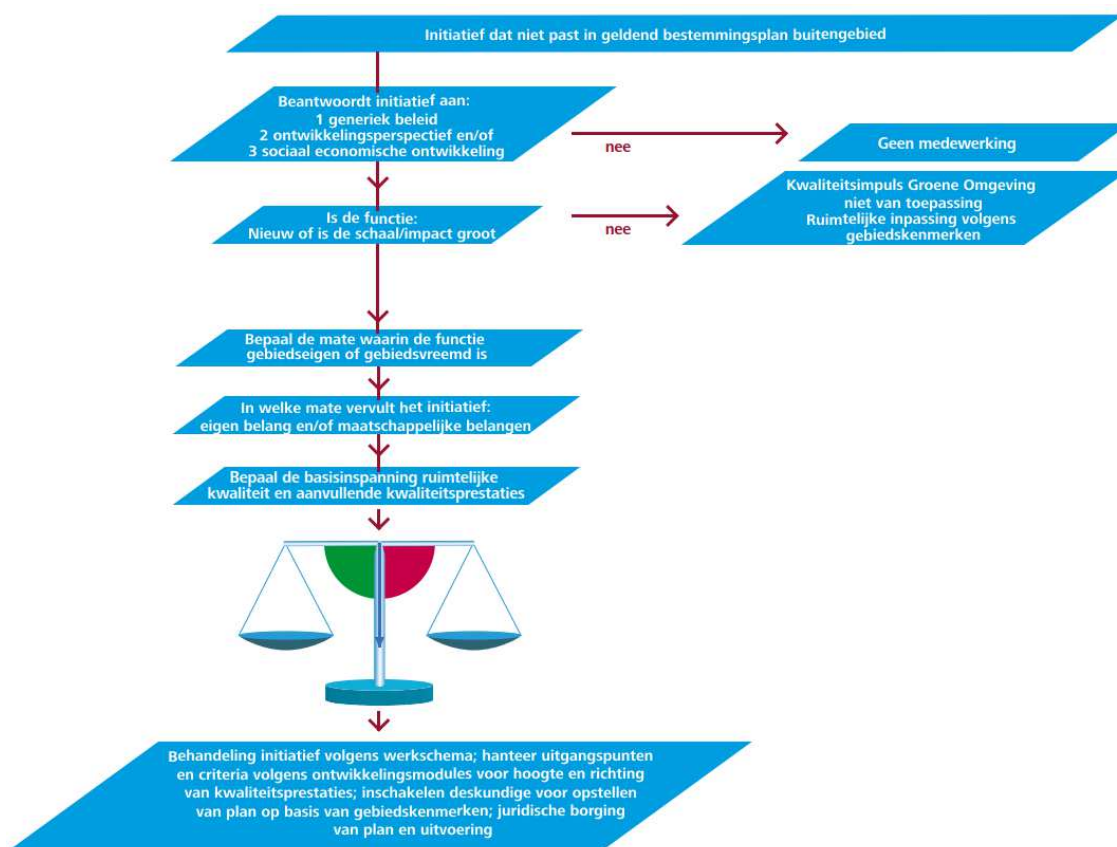
VAB-beleid (vrijkomende agrarische bebouwing)

Het VAB-beleid is doorvertaald in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestaande beleid biedt al ruime mogelijkheden voor vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid op een vrijkomend erf en geeft al veel ruimte aan maatwerkoplossingen. In de basis is dit beleid nog toekomstbestendig.

Het is niet wenselijk om zwaardere niet-agrarische bedrijven in het buitengebied toe te staan. In enkele gevallen lost dit wellicht leegstand op, maar hier kleven te veel andere nadelen aan in de vorm van aantasting van rust, landschap of andere kwaliteiten van het buitengebied. Bovendien zou dit kunnen leiden tot een 'leegloop' van de reguliere bedrijventerreinen, met alle gevolgen van dien. Deze voorwaarde blijft daarom gehandhaafd.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Met het vaststellen van de provinciale Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood voor rood, Rood voor groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. Kort gezegd betekent dit dat er in het buitengebied ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen, meer dan in het Streekplan het geval was, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn:



Figuur 6: Weergave KGO balansmodel (Bron: Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).

Gemeenten krijgen de ruimte om eigen beleid te ontwikkelen. De gemeente Losser heeft geen eigen KGO-beleid, maar past in voorkomende gevallen maatwerk toe. Hierbij wordt de gedachte van de KGO (ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties in balans) als uitgangspunt gehanteerd. Door de raad zijn diverse bestemmingsplannen vastgesteld, waarbij KGO-maatwerk aan de orde is. Voorbeelden zijn:

- bestemmingsplan “*Buitengebied, partiële herziening Bentheimerstraat ong. te De Lutte*”. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de sanering en herontwikkeling van de locatie van het voormalig restaurant De Tankenberg (later De Pan) en directe omgeving aan de Bentheimerstraat 9 te De Lutte. Het plan voorziet in de bouw van 2 ruime woningen met bijgebouwen die landschappelijk ingepast worden. Er wordt tevens geïnvesteerd in

landschapsherstel en er wordt een parkeerterrein ingericht voor 15 personenauto's ter ontsluiting van het achtergelegen wandelgebied Egheria.

- bestemmingsplan "*Buitengebied partiele herziening Daminksweg 1*". Dit plan voorziet in de sloop van alle bestaande bebouwing op perceel Daminksweg 1 en realisatie van een nieuw landhuis met een grote inhoudsmaat. Op de percelen Hakenbergweg 22 Beuningen en Invalsweg 15 te Overdinkel wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De bouwrechten die hierdoor zijn gegenereerd, worden overgeheveld naar de locatie Daminksweg voor het toestaan voor een grotere inhoudsmaat van het te bouwen landhuis. Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld om de landschaps- en natuurwaarden verder op te waarderen.

2.7 Toekomstige kaders: De Omgevingswet

Op 1 juli 2022 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Met de nieuwe Omgevingswet wil de wetgever 26 bestaande wetten terugbrengen naar 1 wet, om het omgevingsrecht eenvoudiger en inzichtelijker te maken. De wet biedt ruimte voor particuliere ideeën / initiatieven. Er worden meer algemene regels geformuleerd in plaats van gedetailleerde bestemmingsplanregels. Hiermee ontstaat meer ruimte voor maatwerk en flexibilisering. Gemeenten krijgen meer keuzevrijheid om op lokaal niveau in te spelen op de behoeften van initiatiefnemers en belanghebbenden. De houding bij het beoordelen van plannen verschuift van 'nee, tenzij' naar 'ja mits'. Zo ontstaat ruimte voor bijvoorbeeld bedrijven en organisaties om met ideeën te komen. We noemen dit uitnodigingsplanologie, zoals beschreven in paragraaf 2.4. De rol van de overheid verandert hiermee. De overheid is niet meer de almachtige bepaler of toetsers van hetgeen kan en mag gebeuren, maar meer de regisseur. Met de Omgevingswet worden vier verbeterdoelen beoogd:

1. verbeteren inzichtelijkheid, voorspelbaarheid en gebruiksgemak;
2. komen tot samenhangende benadering beleid, besluitvorming en regelgeving;
3. versnellen en verbeteren besluitvorming;
4. vergroten bestuurlijke afwegingsruimte.

De ja, mits benadering en ruimte voor meer flexibiliteit en maatwerk vragen om een andere houding en gedrag van alle betrokken partijen. Door met deze beleidsnota het principe van uitnodigingsplanologie te hanteren, werken we in de geest van de Omgevingswet. Dit doen we onder andere door de "ja mits" benadering toe te passen, extern gericht te werken en te vertrouwen in de initiatiefnemer. In de praktijk betekent dat, dat het niet alleen nodig is om nieuwe juridische instrumentaria te ontwikkelen, maar ook een bijpassende werkwijze (houding en gedrag). Daarbij wordt wel opgemerkt dat de ja, mits houding niet betekent dat alles mogelijk wordt. Ontwikkelruimte en kwaliteitsprestaties dienen altijd in balans te zijn. Zie ook paragraaf 3.2.

3 VISIE OP DE OPGAVE

3.1 De opgaven

Op basis van de analyse in hoofdstuk 2 zijn de volgende opgaven te definiëren.

Sloop is de nieuwe opgave

De trend dat het aantal agrarische bedrijven nog steeds afneemt is niet nieuw. Tussen 1950 en 2012 is het aantal agrarische bedrijven met meer dan 80% afgenomen². Echter, zoals blijkt uit de analyse in het vorige hoofdstuk is de opgave heel anders doordat het type/aard bebouwing en de omvang geheel anders is dan voorheen. Het gaat vaak om relatief grote stallen met asbesthoudende daken, die niet of nauwelijks geschikt zijn te maken voor andere functies. Daarbij komt dat de markt voor vrijkomende agrarische bebouwing vrijwel is verzadigd. Het oppervlak aan vrijkomende agrarische bebouwing is dusdanig groot dat herbestemming maar voor een klein aantal erven een oplossing zal zijn. Sloop is dus de komende jaren de belangrijkste manier om leegstand op grote schaal te voorkomen.

Herbestemmen voormalige agrarische bebouwing blijft onverminderd belangrijk

In de afgelopen decennia was de opgave vooral gericht op het creëren van nieuwe functies op de voormalige erven. Gezien de dalende trend van het aantal agrarische bedrijven blijft dit nog steeds een belangrijke opgave. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat door de eerder beschreven redenen (andere beschikbare alternatieven voor wat betreft leegstaande gebouwen, verzadiging van een markt) een groot deel van de vrijkomende bedrijfsgebouwen niet hergebruikt zal worden met een nieuwe volwaardige economische functie.

Aanpalend beleid actualiseren door te vereenvoudigen en meer kwalitatief te benaderen

Met name het Rood voor rood beleid zou toegankelijker en eenvoudiger gemaakt kunnen worden, zonder het doel van het beleid (verbetering ruimtelijke kwaliteit) uit het oog te verliezen. Door de regeling op onderdelen aan te passen, kan het instrument aan effectiviteit winnen en sluit het beter aan op de toekomstige sloopopgave. Dit kan worden bereikt door meer te sturen op kwaliteit, flexibiliteit en maatwerk en te zorgen voor vermindering van de administratieve lasten.

3.2 Hoe gaan we de opgaven benaderen?

Ontwikkelbehoefte verbinden met sloopopgave

De opgave met betrekking tot vrijkomende bebouwing is primair een sloopopgave en in mindere mate een herbestemmingsopgave. Door het bieden van ontwikkelruimte (bijvoorbeeld de mogelijkheid een woning te bouwen of uit te breiden met een hoofdgebouw of bijgebouw) neemt de waarde van een erf toe. Die waarde stijging wordt zo veel mogelijk ingezet om sloop van overbodige gebouwen te financieren. Hiermee worden win-win situaties gestimuleerd. Enerzijds wordt ruimte gegeven om ontwikkelingen toe te staan. Anderzijds wordt sloop van overtollige bebouwing en asbestsanering gestimuleerd. Versterking van de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied gaan op die manier samen. Deze insteek wordt ook als zodanig vertaald in de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit, flexibiliteit en maatwerk

Ruimtelijke kwaliteit

De term 'ruimtelijke kwaliteit' is een vaak terugkerende term in dit beleid. 'Ruimtelijke kwaliteit' wordt in algemeenheid (o.a. in het provinciaal beleid) gedefinieerd als: *het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ook wel het samenstel van functionele waarde, toekomstwaarde en belevingswaarde.*

Bij de planvorming tot herontwikkeling van een erf komen verschillende aspecten kijken. Bij het versterken van de ruimtelijke kwaliteit kan het bijvoorbeeld gaan om het volgende:

² Bron: CBS.

- Sloop van oude (landschapontsierende) gebouwen met (veelal) asbesthoudende daken;
- Nieuwe bebouwing op een logische manier situeren, met een vormgeving en materiaalkeuze die past bij de plek in het buitengebied;
- Gebiedseigen beplanting op het erf en/of daarbuiten (Casco of andere opgave in de omgeving) toevoegen zodat het erf goed opgaat in het landschap;
- Versterken van cultuurhistorische elementen of natuurwaarden ter plekke of op andere locaties.

Bij de meeste ontwikkelopgaven verlangen wij een erfinrichtingsplan, waarin voorgenoemde elementen worden uitgewerkt. Het proces en het betrekken van de juiste specialisten hierbij, zijn van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen te bereiken. Uitgangspunt is dat ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties in evenwicht zijn conform de KGO-gedachte (zie ook 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' in paragraaf 2.6).

Flexibiliteit en maatwerk

Naast 'Ruimtelijke Kwaliteit' zijn 'flexibiliteit' en 'maatwerk' leidende principes in dit beleid. We maken het beleid flexibel en kijken vanuit de bedoeling van beleid en regels naar een plan. Past een voornemen niet direct in de regeling, dan kijken we of er toch redenen zijn om het plan mogelijk te maken. We hanteren hiermee de "ja, mits" benadering en willen ruimte bieden aan lokaal maatwerk zoals de toekomstige Omgevingswet dit beoogd (zie ook paragraaf 2.7).

Maatwerk betekent overigens niet dat alle situaties mogelijk worden gemaakt. Er mag geen sprake zijn van willekeur. Het principe van een goede ruimtelijke ordening en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn in die gevallen leidende principes. De mogelijkheden die in dit beleid zijn weergegeven zijn dan ook geen hard 'recht'. Elke situatie wordt op zich bekeken. De keerzijde van maatwerk is dat vooraf minder goed te voorspellen valt of een plan mogelijk is. Het beleid wordt daarmee ook minder rechtszeker: ook de burens van iemand die zijn erf een nieuwe invulling wil geven, weten minder precies waar zij aan toe zijn. Deze nadelen zijn in de praktijk te voorkomen door in een vroeg stadium met de gemeente en omwonenden in overleg te gaan. Zie hiervoor ook hoofdstuk 5.

4 BELEID

4.1 Sloopregister

4.1.1 Toelichting

Het komt vaak voor dat een eigenaar van bouwkundig in slechte staat verkerende bebouwing niet sloopt bij het ontbreken van concrete bouwplannen. Dit omdat hiermee de rechten om deze bebouwing in de toekomst te mogen vervangen worden verspeeld. Immers, het moet gaan om feitelijk aanwezige, legale bebouwing. Door het vereiste dat bebouwing op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning fysiek aanwezig moet zijn, besluiten eigenaren om niet eerder te slopen. Weg is immers weg. En wat weg is, telt niet meer mee bij de bepaling van het aantal terug te bouwen vierkante meters of kan niet meer worden benut in het kader van Rood voor Rood. Er is in die situaties geen wisselgeld meer. Het gevolg is dat landschapontsierende bebouwing blijft staan in het buitengebied.

Om deze belemmering weg te nemen, wordt gewerkt met een eenvoudig sloopregistratiesysteem. Dit is een register, waarin een eigenaar de sloop van gebouwen kan laten registreren. De gemeente houdt dit register bij. De aanvrager ontvangt een sloopvoucher, waarin de te slopen bebouwing, de sloopoppervlakte en einddatum voor het gebruik van de voucher zijn vermeld. Deze voucher kan (later) gedurende een periode van 10 jaar in een ontwikkeltraject worden ingezet waar sloop vereist is, zoals Rood voor rood, Schuren voor schuren of Schuren voor uitbreiding (bedrijfs)woningen. De sloopvoucher is overdraagbaar of verhandelbaar. Hierbij dient wel schriftelijk gemeld te worden dat de voucher wordt overgedragen. Het is hierdoor eenvoudiger voor een eigenaar die wil slopen om een samenwerking aan te gaan met iemand die sloopmeters nodig heeft om ontwikkelruimte te krijgen. De exacte uitwerking van de beleidsregels zijn opgenomen in artikel 2.1.

4.1.2 Doel

Het doel van de voorgestelde sloopregistratie is eigenaren van verouderde en landschapontsierende bebouwing stimuleren om eerder te slopen, om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.

4.1.3 Praktijkvoorbeeld

Op een locatie in het buitengebied van Losser staat 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn al geruime tijd beëindigd. De eigenaar heeft geen concrete plannen om de gebouwen voor een andere functie te gebruiken en heeft ook geen behoefte aan een extra woning op zijn erf door toepassing van Rood voor rood. De eigenaar kan de gebouwen slopen en bij de gemeente laten registreren in het sloopregister. Hij kan de gesloopte vierkante meters nog 10 jaar lang inzetten in een ontwikkeltraject waar sloop vereist is. Bijvoorbeeld het inzetten van de sloopmeters in een ander Rood voor rood project, schuren voor schuren project of schuren voor uitbreiding (bedrijfs)woning project. Op deze manier kan een eigenaar (een deel van) zijn sloopkosten terugverdienen.

4.2 Schuren voor schuren

4.2.1 Toelichting

Het komt voor dat bewoners van het buitengebied soms meer bijgebouwen willen realiseren dan het bestemmingsplan toestaat. Bijvoorbeeld ten behoeve van hobbymatige activiteiten en/of opslag van materieel. Deze ontwikkelwensen willen we inzetten om sloop te stimuleren, mits de ontwikkeling passend is/blijft in het buitengebied en op de betreffende locatie.

Erven waar zich ontwikkelkansen voordoen zijn niet altijd de erven waar te slopen (ontsierende) bebouwing staat. Andersom geldt ook: een locatie met ontsierende bebouwing is niet altijd de geschikte plek voor nieuwe bebouwing of nieuwe bedrijvigheid. Om ontwikkelwensen optimaal te verbinden met sloopwensen, gaan wij het onderliggende principe van Rood voor Rood (sloop ten behoeve van extra bouwmogelijkheden) breder toepassen. De slooplocatie hoeft daarbij niet langer de

ontwikkellocatie te zijn. We noemen dit de 'schuur voor schuur-regeling'. Met deze regeling wordt het mogelijk bij woningen in het buitengebied meer bijgebouwen te bouwen dan het bestemmingsplan nu toelaat, mits (elders) in het buitengebied een veelvoud aan m² wordt gesloopt. Hierbij geldt een bouw-sloopverhouding van 1:2. We staan extra bouw mogelijkheden toe, maar daar moet twee keer zoveel voor gesloopt worden. Wil iemand 200 m² extra bouwen, dan zal er elders 400 m² landschapontsierende bebouwing gesloopt moeten worden.

Toepassing van de schuur voor schuur-regeling is geen automatisme. Met deze regeling ontstaat geen 'recht' om op elke plek extra bebouwing op te richten. Er wordt altijd beoordeeld of de nieuwe bebouwing en de activiteit waarvoor wordt gebouwd op het specifieke erf en in het buitengebied in het algemeen passend is (bijvoorbeeld qua landschap of in relatie tot omliggende woningen of bedrijven). Er wordt dus altijd naar het achterliggende doel van de regeling gekeken: de optelsom van sloop en nieuwe bebouwing moet per saldo tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied leiden. Het goed landschappelijk inpassen van de bebouwing is daarbij altijd een voorwaarde. De exacte uitwerking van de beleidsregels is opgenomen in artikel 2.2.

4.2.2 Doel

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapontsierende bebouwing enerzijds en het voorzien in uitbreidingsbehoefte bij particuliere erven voor wat betreft vergroting van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken anderzijds.

4.2.3 Praktijkvoorbeeld

Eigenaar A heeft een woning in het buitengebied met 100 m² aan bijgebouwen. Eigenaar A heeft als hobby het verzamelen van oldtimers. Om alle oldtimers te stallen wil hij een extra bijgebouw ter grootte van 200 m² inpassen op zijn erf. Deze extra oppervlakte is nu niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Buurman B beschikt op zijn erf over een landschapontsierende schuur met een asbestdak ter grootte van 400 m², die door geldgebrek nog niet gesloopt is. Met toepassing van de schuren voor schuren regeling wordt de schuur van buurman B gesloopt, zodat eigenaar A een extra bijgebouw van maximaal 200 m² kan realiseren. Eigenaar A past de nieuwe bebouwing landschappelijk in en beschikt zo over de gewenste extra stallingsruimte. De landschapontsierende schuur op het erf van buurman B verdwijnt hiermee uit het landschap.

4.3 Schuren voor uitbreiding (bedrijfs)woningen

4.3.1 Toelichting

In de vorige paragraaf is de schuren-voor-schuren regeling toegelicht. De regeling zoals beschreven in dit hoofdstuk is een variant op voornoemde regeling, waarbij in ruil voor de sloop van landschapontsierende, leegstaande schuren een (bedrijfs)woning mag worden vergroot. In plaats van uitbreidingsmogelijkheden voor bijgebouwen biedt deze variant uitbreidingsmogelijkheden voor de vergroting van een bestaande woning. Net als bij de schuren voor schuren regeling worden op deze wijze ontwikkelwensen verbonden met sloopwensen.

Voor woningen en bedrijfswoningen geldt in het buitengebied een maximale inhoudsmaat van 750 m³, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt. Op sommige percelen is vraag naar woningen met een grotere inhoudsmaat dan op basis van het bestemmingsplan is toegestaan met toepassing van maatwerk. Deze vraag kan worden ingezet om sloop van m² landschapontsierende bebouwing te stimuleren. Hierbij geldt een bouw-sloopverhouding van 1:2 (m³ – m²). Deze regeling heeft hetzelfde doel als de schuren-voor-schuren regeling; verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van leegstaande schuren enerzijds en tegemoetkomen aan de uitbreidingsbehoefte voor wat betreft vergroting van een (bedrijfs)woning. De exacte uitwerking van de beleidsregels is opgenomen in artikel 2.3.

4.3.2 Doel

Verbetering ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapontsierende bebouwing te koppelen aan de uitbreidingsbehoefte bij particuliere erven voor wat betreft vergroting van de woning.

4.3.3 Praktijkvoorbeeld

De heer A heeft een agrarisch loonbedrijf en is woonachtig in een bedrijfswoning van circa 650 m³. In verband met woongenot zijn er plannen om de bedrijfswoning uit te breiden tot 1.000 m³. Immers, een maximale inhoudsmaat van 750 m³ volstaat niet voor de heer A. Om deze extra inhoud van 250 m³ te kunnen realiseren ten opzichte van hetgeen maximaal is toegestaan, wordt er gezocht naar sloopmeters. Deze worden via het sloopregister gevonden op locatie B, waar met toepassing van een sloopvoucher reeds 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt. Door het inbrengen van de sloopvoucher van locatie B kan de bedrijfswoning van de heer A uitgebreid worden tot 1.000 m³.

4.4 Aanpassingen Rood voor Rood

4.4.1 Toelichting

De beleidsnotitie “Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen” was gebaseerd op de in maart 2005 vastgestelde partiële herziening van het Streekplan 2000+. Het hoofddoel van het uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit kan worden bereikt door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken mogen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, één of meer kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd op planologisch aanvaardbare locaties. Om het beleid eenvoudiger te maken en beter te laten aansluiten bij de praktijk zijn de beleidsregels geactualiseerd. De belangrijkste wijziging is het loslaten van de voorwaarde dat taxaties, sloopoffertes en dergelijke ingediend moeten worden. Deze voorwaarde had destijds als doel om te beoordelen of de ontwikkelruimte in balans is met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Sloop van landschapontsierende bebouwing in combinatie met goede landschappelijke inpassing levert al voldoende kwaliteitswinst op. De aanlevering van taxaties, sloopoffertes etcetera zien wij teveel als administratieve lasten en wordt daarom losgelaten. Hiermee wordt gestreefd naar vereenvoudiging. De exacte uitwerking van de beleidsregels is opgenomen in artikel 2.4. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de wijzigingen van het nieuwe beleid ten opzichte van het oude beleid.

4.4.2 Doel

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied, met name door de sloop van voormalige, landschapontsierende bedrijfsgebouwen.

4.4.3 Praktijkvoorbeeld

Op locatie A in het buitengebied van Beuningen bevindt zich 700 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De eigenaar van het erf wil de bebouwing slopen en een compensatiewoning realiseren. Echter wordt niet voldaan aan de minimale sloopeis van 850 m². Na overleg met de gemeente Losser, blijkt in het sloopregister op locatie B een sloopoppervlakte van 300 m² geregistreerd te staan. De eigenaar van locatie A en eigenaar van de sloopvoucher locatie B komen tot overeenstemming, zodat de sloopvoucher ingezet kan worden voor het Rood voor rood traject. Uiteindelijk kan op deze wijze een compensatiewoning van 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 150 m² gerealiseerd worden. Op deze wijze wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied van de gemeente Losser gerealiseerd.

4.5 Aanpassingen Nieuwe Landgoederen

4.5.1 Toelichting

Het beleid voor wat betreft realisatie van nieuwe landgoederen was opgenomen in de beleidsnotitie “Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen”. Het oude beleid was gebaseerd op de

in maart 2005 vastgestelde partiële herziening van het Streekplan 2000+. Het realiseren van een nieuw landgoed heeft het private doel om een mooie woonplek voor de eigenaar te realiseren en het maatschappelijke doel om meer bos en natuur te realiseren en duurzaam te laten beheren. Nevendoelen zijn landschappelijke kwaliteit, recreatief medegebruik, grondwaterbescherming en dergelijke. In de praktijk blijkt dat de huidige benadering die in hoofdzaak kwantitatief is, niet meer aansluit bij de meer gebruikelijke kwalitatieve beleidsgerichte benadering (KGO). Aanpassing op dit onderdeel is wenselijk. Hiermee wordt blijvende beleidsruimte geboden aan de realisatie van een nieuw landgoed, maar wordt strikter getoetst op de toegevoegde waarde van een landgoed waarbij ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties in balans dienen te zijn. De beleidsregels zijn opgenomen in artikel 2.5. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de wijzigingen van het nieuwe beleid ten opzichte van het oude beleid.

4.5.2 Doel

Realiseren van nieuwe natuur, bos, voorzieningen voor recreatief medegebruik en verbetering van landschappelijke kwaliteiten door private investering in ruil voor een unieke woonsituatie.

4.5.3 Praktijkvoorbeeld

De 67-jarige heer A had voorheen een grondgebonden agrarisch bedrijf. Hierdoor heeft hij veel grond in eigendom, onder andere in het waardevolle Dinkeldal. De voormalige agrarische bebouwing wordt gesaneerd met toepassing van de Rood voor rood regeling. 11 hectare grond die voorheen in gebruik was als agrarische cultuurgrond wordt ingezet in de nieuwe landgoederenregeling. Circa 4 hectare van de voormalige agrarische cultuurgrond wordt ontwikkeld als nieuwe natuur. Het landgoed wordt voor het grootste gedeelte openbaar toegankelijk door aan te sluiten op een bestaand fiets- en wandelpad. Door nieuwe natuur te ontwikkelen, de landschappelijke structuur en beleefbaarheid van het Dinkeldal te versterken, ruimte te bieden voor een duurzaam waterbeheer, vindt er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. De financiële middelen om deze kwaliteitsverbetering te realiseren worden behaald uit het oprichten van 1 nieuw landhuis.

5 UITVOERING

5.1 Proces

Elk proces van herontwikkeling van een erf is weer anders. Het onderstaande is geen blauwdruk, maar geeft grofweg aan welke stappen meestal gezet worden van eerste gesprek tot uitvoering van het plan.



Stap 1: Eerste gesprek en quickscan naar mogelijkheden en haalbaarheid

De herontwikkeling van een erf begint met een goed gesprek. In dat gesprek licht de initiatiefnemer zijn ideeën toe - bij voorkeur op locatie - aan de hand van een schetsontwerp. De medewerker van de gemeente kan vaak ter plekke al globaal inschatten wat de mogelijkheden zijn. Zo nodig wordt na het gesprek met gemeentelijke deskundigen (bijvoorbeeld milieu of landschap) op hoofdlijnen bekeken of de ontwikkeling haalbaar is. Daarbij wordt tevens gekeken naar het strategisch beleid dat geldt voor de fysieke leefomgeving, zoals bijvoorbeeld de gemeentelijke Omgevingsvisie. Hierin zijn de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. Regels op het gebied van ruimtelijke ordening en bouwen zijn ingewikkeld. De gemeente kan tot op zekere hoogte initiatiefnemers begeleiden in het proces. Bij grotere c.q. complexere ontwikkelingen is een goede externe adviseur van groot belang.

Stap 2: Uitwerking plan tot vergunningaanvraag of principeverzoek. Tevens informeren omwonenden

Lijkt het plan haalbaar en bevat het bestemmingsplan mogelijkheden om met een afwijkingsprocedure (dit is een relatief korte procedure) medewerking te verlenen, dan kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Is het een omvangrijker plan waarvoor een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is, dan wordt het plan uitgewerkt tot een principeverzoek aan het college van B&W. In dit stadium heeft het plan nog

niet tot in detail te zijn uitgewerkt. Het plan moet dusdanig zijn uitgewerkt dat de ruimtelijke effecten van het plan beoordeeld kunnen worden. Vaak vormt een erfinrichtingsplan de kern van het verzoek. In een erfinrichtingsplan staat waar wordt gesloopt, gebouwd, waar beplanting wordt toegevoegd en welke activiteiten op het erf plaats gaan vinden. Voorafgaand aan het opstellen van een erfinrichtingsplan wordt Het Oversticht om advies gevraagd.

De initiatiefnemer overlegt zijn plannen met de burens. Dit overleg vindt plaats voordat een vergunning wordt aangevraagd of verzoek wordt ingediend zodat suggesties en wensen van de burens nog in het plan kunnen worden verwerkt.

Bij grotere ontwikkelingen kan het wenselijk zijn dat de gemeente bij dit overleg aanwezig is om toe te lichten wat het gemeentelijk beleid is. De gemeentelijke Omgevingsvisie is een belangrijk beleidsdocument op basis waarvan een ontwikkeling getoetst wordt. Wij denken mee met inwoners/ondernemers die hulp nodig hebben bij het organiseren van het overleg met omwonenden.

Belanghebbenden (bijvoorbeeld omwonenden) kunnen bezwaar maken tegen wijzigingen van het bestemmingsplan en tegen omgevingsvergunningen. De gemeente weegt die bezwaren meewegen in de besluitvorming. Met een aanvraag die past in het beleid zal de rechter terughoudend toetsen. Om onnodige bezwaren te voorkomen is het van belang dat de initiatiefnemer de burens goed en op tijd informeert.

Stap 3: Vergunningverlening of principebesluit college van B&W

In deze fase wordt een vergunning verleend of neemt het college een principebesluit op basis van de ingediende aanvraag. Bij een principebesluit kunnen aandachtspunten worden meegegeven voor de verdere uitwerking en wordt aangegeven welke onderzoeken nodig zijn.

Kleinere plannen waarvoor 'slechts' een omgevingsvergunning nodig is eindigen met deze stap. Voor grote plannen waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken of het bestemmingsplan wordt gewijzigd:

Stap 4: Verdere planuitwerking, onderzoeken en planologische procedure

Het principebesluit van het college is bij grotere plannen de start van de formele planologische procedure. Dit is meestal een wijziging/herziening van het bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. Initiatiefnemers schakelen vervolgens een adviesbureau in die voor hen het bestemmingsplan / ruimtelijke onderbouwing opstelt en de noodzakelijke onderzoeken (bodemonderzoek, geluidsonderzoek etc.) uitvoert en de ruimtelijke aanvaardbaarheid aantoont. Vaak is een adviesbureau al in een eerder stadium betrokken, bijvoorbeeld bij het opstellen van een erfinrichtingsplan.

Als alle stukken compleet zijn wordt de bestemmingsplanprocedure gestart. Deze eindigt met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Aan het wijzigen van een bestemmingsplan zijn legeskosten verbonden. Juridische borging van verplichte sloop wordt via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Tussen de gemeente en initiatiefnemer / eigenaar wordt – voordat medewerking wordt verleend aan de planologische maatregelen - een planschadeovereenkomst afgesloten waarin is opgenomen dat eventueel door de gemeente aan burens te vergoeden planschade wordt vergoed c.q. verhaald op de initiatiefnemer.

Stap 5: Omgevingsvergunningen sloop, bouwen en milieu

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de vergunningaanvraag 'bouw' en/of 'sloop' en 'milieu' ingediend worden. Juridische borging van verplichte sloop wordt als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen.

Stap 6: Start sloop/bouw, uitvoering kwaliteitsinvesteringen

Dit betreft de afrondende fase, waarbij begonnen wordt met uitvoering van het plan. Na uitvoering van het plan kan evaluatie plaatsvinden.

5.2 Pilot “Sloopbank”

Zoals beschreven in hoofdstuk 3, is dit beleid erop gericht om de ontwikkelbehoefte te verbinden met de sloopopgave. Om op eenvoudige wijze vraag en aanbod bij elkaar te brengen, gaat de gemeente Losser een pilot “Sloopbank” uitvoeren. Hiermee worden eigenaren van te slopen landschapontsierende bebouwing of sloopvouchers en mensen die op zoek zijn naar sloopmeters ten behoeve van een ontwikkeltraject op eenvoudige wijze samengebracht. De sloopbank wordt een laagdrempelig en eenvoudig overzicht van sloopaanbod. Eigenaren kunnen via de website sloopmeters laten registreren. Mensen die een sloopvoucher ontvangen kunnen ook geregistreerd worden in de sloopbank. Eigenaren die sloopmeters laten registreren in de sloopbank gaan er mee akkoord dat hun contactgegevens door de gemeente beschikbaar worden gesteld aan partijen die op zoek zijn naar sloopmeters voor een ontwikkeltraject. De gemeente gaat zorgvuldig met deze informatie om. Het is aan eigenaren zelf om overeenstemming te bereiken over de voorwaarden waaronder sloopmeters worden ingezet in een ontwikkeltraject. De gemeente kan mensen met elkaar in contact brengen, maar neemt geen deel aan afspraken/onderhandelingen tussen eigenaren.

Een dergelijke werkwijze is voor de gemeente Losser nieuw. De “sloopbank” start als pilot. Door eerst te beoordelen of een dergelijke ‘sloopbank’ in de praktijk werkbaar is en toegevoegde waarde heeft, kan dit instrument na verloop van tijd worden doorontwikkeld.

5.3 Implementatie en evaluatie

5.3.1 (Planologische) implementatie

Rood voor rood

Rood voor rood ontwikkelingen zijn al mogelijk door wijzigingsbevoegdheden, dan wel partiële herzieningen van het bestemmingsplan. Omdat dit beleid op enkele onderdelen is gewijzigd, worden de wijzigingsbevoegdheden in de regels van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied redactioneel aangepast.

Schuren voor schuren en schuren voor vergroting (bedrijfs)woning beleid

Op het moment dat een ontwikkeltraject met toepassing van schuren voor schuren of schuren voor vergroting (bedrijfs)woning beleid passend is, dient het bestemmingsplan op beide locaties aangepast te worden. Op deze wijze kan planologisch maatwerk worden geleverd en tevens verplichte landschappelijke inpassing juridisch worden geborgd via een voorwaardelijke verplichting.

Nieuwe landgoederen

De planologische inpassing van een ontwikkeling die wordt mogelijk gemaakt op grond van het nieuwe landgoederen beleid is enkel mogelijk door het bestemmingsplan partieel te herzien. Op deze wijze kan planologisch maatwerk worden geleverd en tevens verplichte aanleg van de kwaliteitsprestaties worden afgedwongen via een voorwaardelijke verplichting. De raad is uiteindelijk bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen.

Sloopregistratie

Op het moment dat een eigenaar bebouwing wil slopen, dient de eigenaar een sloopmelding in of wordt een sloopvergunning aangevraagd in het Omgevingsloket. Gelijktijdig kan een aanvraagformulier sloopregistratie worden ingediend. Het aanvraagformulier is via de website van de gemeente Losser te downloaden. Op het aanvraagformulier dienen verschillende gegevens ingevuld te worden. Het is met name belangrijk dat aangegeven wordt welke bebouwing gesloopt wordt. Op basis van het aanvraagformulier en daarna (bouw)dossieronderzoek wordt beoordeeld of voor de aangevraagde bebouwing een sloopvoucher kan worden verstrekt. Ter plaatse wordt de exacte oppervlakte van de bebouwing opgemeten. Voor de bebouwing die aan de beleidsregels voldoet, wordt een sloopvoucher verstrekt. Er wordt in eerste instantie een voorlopige sloopvoucher verstrekt, die in werking treedt als sloop daadwerkelijk gerealiseerd is.

5.3.2 Evaluatie

Dit beleid biedt relatief veel ruimte aan eigenaren met ontwikkelplannen. Op voorhand valt niet precies te voorspellen hoe eigenaren met die ruimte om gaan en hoe de verschillende mogelijkheden die worden geboden in de praktijk uitpakken. Gebruikers van het buitengebied hebben zelf het meeste belang bij het maken van plannen die een meerwaarde hebben voor ons buitengebied en die de kwaliteiten daarvan versterken. Vanuit die gedachte is ervoor gekozen om een aantal regels los te laten, te versoepelen of verruimen.

Een dergelijk beleid maakt dat een goede evaluatie onmisbaar is. Wij streven naar een proces waarbij we het beleid en de uitvoering daarvan continu blijven verbeteren. Wij willen dit als volgt aanpakken:

- We brengen bij elk plan dat gebruik maakt van dit beleid met foto's een 'voor' en 'na' situatie in beeld.
- Na afloop van een planproces voeren wij indien noodzakelijk een evaluatiegesprek met de initiatiefnemer. Hiermee monitoren we of het beleid werkt zoals het bedoeld is.
- Na 1 of 2 jaar bekijken we of bijstelling van onderdelen van het beleid nodig is. Dit kan nodig zijn omdat regels te beperkend of te ruim zijn, onduidelijk blijken, of in de praktijk niet zoals verwacht blijken uit te pakken.
- Indien deze termijn te kort blijkt dan zetten we het beleid langer door.
- Zodra duidelijk is dat (delen van) dit beleid goed werken, dan vertalen wij dit in regelingen in het bestemmingsplan buitengebied. Dit heeft als voordeel dat kortere procedures gevolgd kunnen worden tegen lagere kosten.
- Zoals hiervoor reeds aangegeven, zullen we na 1 of 2 jaar beoordelen of dit instrument in de praktijk werkbaar is en toegevoegde waarde heeft. Daarna bepalen we hoe en op welke wijze we een dergelijk overzicht zo optimaal mogelijk kunnen laten functioneren in de praktijk.

BELEIDSREGELS

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1: Begrippenlijst

Juist om een maatwerktoeepassing in de praktijk niet onnodig te beperken is er voor wat betreft voorliggend beleid vanaf gezien om alle begrippen te definiëren. Om de leesbaarheid van dit beleid te ondersteunen is een aantal gebruikte begrippen in onderstaande lijst omschreven en/of nader toegelicht.

Bestaand

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming;

Bestaande erven

bestaande en/of als zodanig bestemde bouwvlakken ten behoeve van woningen, voorzieningen en bedrijven in de Groene Omgeving, daarbij inbegrepen de bouwvlakken voor dergelijke functies die voorzien zijn in voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;

Erfinrichtingsplan

plan dat aangeeft op welke wijze een nieuwe ontwikkeling binnen de bestaande erfstructuur wordt ingepast; tot deze inpassing behoren de situering van de opstallen en de inrichting van het erf, waaronder de erfbeplanting ten opzichte van het landschap;

Kas

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

Kelder

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven het peil is gelegen;

Landschapontsierend

alle niet als karakteristiek, beeldbepalend of cultuurhistorisch aangemerkte bebouwing;

Maatwerk

een oplossing op maat voor een wenselijke situatie die niet geheel binnen de geldende regels past, waarbij de functionele wens wordt aangepast aan de ruimtelijke mogelijkheden;

Ontwikkeltraject

Toepassing van ontwikkelingsmogelijkheden ten aanzien van de regelingen 'schuren voor schuren', schuren voor uitbreiding (bedrijfs)woningen' en 'Rood voor rood' als bedoeld in artikel 2.2, 2.3 en 2.4. van de "Beleidsnotitie buitengebied met ruimtelijke kwaliteit";

Ruimtelijke kwaliteit

het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ook wel het samenstel van functionele waarde, toekomstwaarde en belevingswaarde;

Slooplocatie

het gehele bestemmingsvlak van het (voormalige) agrarische bedrijf dat deel neemt aan de Rood voor Rood regeling.

Verbetering / versterking van de ruimtelijke kwaliteit

het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden benut en waar mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd;

Hoofdstuk 2 Beleidsregels

Artikel 2.1 Sloopregistratie

- a. Het moet gaan om legale (vergunde) landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Losser;
- b. In afwijking van het bepaalde onder b komen ook voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in aanmerking in geval waarbij de gebouwen bij vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied” in 1982 aantoonbaar aanwezig zijn;
- c. Het mag niet gaan om monumentale, karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of veldschuren;
- d. Overige voorzieningen (sleufsilo's, mestbassins, kelders) tellen niet mee en worden niet geregistreerd;
- e. De sloopvoucher is overdraagbaar en verhandelbaar. Overdracht wordt gemeld aan de gemeente;
- f. Er wordt een voorlopige sloopvoucher verstrekt, die in werking treedt als sloop daadwerkelijk gerealiseerd is;
- g. De sloopvoucher is gedurende 10 jaar na registratie in te zetten ten behoeve van maximaal twee ontwikkeltrajecten waar sloop vereist is;
- h. De sloopvoucher vervalt automatisch indien en voorzover:
 1. de termijn van 10 jaar als bepaald onder g is verstreken;
 2. de sloopvoucher volledig is ingezet ten behoeve van een ontwikkeltraject.

Artikel 2.2 Schuren voor schuren

- a. In ruil voor de mogelijkheid om extra bebouwing als zijnde aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te kunnen realiseren, moet op het erf waar gebouwd wordt dan wel elders een veelvoud aan schuren worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende bouw-sloopverhouding:

Oppervlakte extra ³ te bouwen	Bouw – sloopverhouding (m ²)	Rekenvoorbeeld
Artikel 2.2. sub j: Er geldt geen maximum oppervlakte aan extra bebouwing op een erf. Er wordt maatwerk geleverd.	1:2	200 m ² extra bouwen betekent 400 m ² slopen

- b. Het moet gaan om legale (vergunde) landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Losser;
- c. In afwijking van het bepaalde onder b komen ook voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in aanmerking in geval waarbij de gebouwen bij vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied” in 1982 aantoonbaar aanwezig zijn;
- d. Het mag niet gaan om monumentale, karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of veldschuren;
- e. Overige voorzieningen (bijvoorbeeld sleufsilos, mestbassins, kelders) tellen niet mee als sloopoppervlakte, maar dienen wel volledig te worden gesloopt;
- f. Bouwen is alleen mogelijk op een bestaand erf met de bestemming ‘Wonen’, ‘Wonen – Landhuis’ en ‘Wonen – Voormalig boerderij’;
- g. Sloop van een deel van het erf is mogelijk, met dien verstande dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- h. Schuren moeten in het geheel worden ingezet in de Schuur voor schuur-regeling;
- i. Inzet van sloopmeters door toepassing van sloopregistratiesysteem is toegestaan;
- j. Er geldt geen maximum oppervlakte aan extra bebouwing op een erf. Er wordt maatwerk geleverd;
- k. De ontwikkeling op de bouwlocatie dient vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan;
- l. De planologische bouwmogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie.

³ Aanvullend op de maximum bebouwingsoppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die op basis van het geldende bestemmingsplan al is toegestaan.

Artikel 2.3 Schuren voor uitbreiding (bedrijfs)woningen

- a. In ruil voor de mogelijkheid om de bestaande (bedrijfs)woning te kunnen vergroten boven 750 m³, moet op het erf waar gebouwd wordt danwel elders een veelvoud aan schuren worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende bouw-sloopverhouding:

Vergroting (bedrijfs)woning groter dan 750 m ³	Bouw – sloopverhouding (m ³ -m ²)	Rekenvoorbeeld
Tot een maximum inhoudsmaat van 2.000 m ³	1:2	Woning 750 m ³ vergroten naar 1.000 m ³ betekent 500 m ² slopen

- b. Het moet gaan om legale (vergunde) voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Losser;
- c. In afwijking van het bepaalde onder b komen ook voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in aanmerking in geval waarbij de gebouwen bij vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied” in 1982 aantoonbaar aanwezig zijn;
- d. Het mag niet gaan om monumentale, karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of veldschuren;
- e. Overige voorzieningen (bijvoorbeeld sleufsilos, mestbassins, kelders) tellen niet mee als sloopoppervlakte, maar dienen wel volledig te worden gesloopt;
- f. Bouwen is alleen mogelijk op een bestaand erf, daar waar op basis van het op dat moment geldende bestemmingsplan een (bedrijfs)woning is toegestaan;
- g. Sloop van een deel van het erf is mogelijk, met dien verstande dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- h. Schuren moeten in het geheel worden ingezet in de Schuur voor uitbreiding (bedrijfs)woningen-regeling;
- i. Inzet van sloopmeters door toepassing van sloopregistratiesysteem is toegestaan;
- j. De ontwikkeling op de bouwlocatie dient vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan;
- k. De planologische bouw mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie.

Sloop

- a. In ruil voor de mogelijkheid om een compensatiewoning te kunnen realiseren moet op het erf waar gebouwd wordt danwel elders minimaal de hieronder genoemde oppervlaktes landschapontsierende bebouwing of kassen te worden gesloopt.

Compensatie te bouwen (maximaal)	Sloopoppervlakte (m ² minimaal)
1 compensatiewoning van 750 m ³ en een bijgebouw van 100 m ²	850 m ² landschapontsierende bebouwing of 4.500 m ² kassen
1 compensatiewoning van 750 m ³ en een bijgebouw van 150 m ²	1.000 m ² landschapontsierende bebouwing of 5.000 m ² kassen
1 compensatiewoning van 1.000 m ³ en een bijgebouw van 150 m ²	1.500 m ² landschapontsierende bebouwing of 7.500 m ² kassen

- b. Het moet gaan om legale (vergunde) landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Losser;
- c. Het mag niet gaan om monumentale, karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- d. Overige voorzieningen (sleufsilo's, mestbassins, kelders) tellen niet mee en kunnen niet worden ingezet in deze regeling.
- e. Alle aanwezige landschapontsierende bebouwing, inclusief erfverhardingen, mestplaten en sleufsilo's moeten worden gesloopt, met uitzondering van:
- de voormalige bedrijfswoning en de bij recht toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning;
 - karakteristieke, monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
 - uitzonderingssituaties, waarbij aantoonbaar sprake moeten zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- f. Inzet van sloopmeters door toepassing van sloopregistratiesysteem is toegestaan, waarbij onverkort de beleidsregels van sloopregistratie gelden;
- g. Er mogen meerdere slooplocaties worden gecombineerd, met dien verstande dat de minimaal te slopen oppervlakte op één locatie 300 m² betreft;
- h. De volledige sloopoppervlakte is afkomstig uit de gemeente Losser;
- i. Eerdere verplichtingen tot sloop of erfinrichting kunnen niet in de regeling worden toegepast.

Bouwlocatie

- a. De compensatiekavel is maximaal 1.000 m² groot en wordt in beginsel op de slooplocatie of één van de slooplocaties gerealiseerd;
- b. Slechts in uitzonderlijke situaties wordt afgeweken van het bepaalde onder a. Wanneer de slooplocatie(s) niet geschikt is/zijn als bouwlocatie vanuit het oogpunt van milieu-, ruimtelijke ordening- en/of overige wet- en regelgeving, kan de woning elders teruggebouwd worden. In dat geval dient de terugbouwlocatie aan te sluiten op bestaande bebouwing. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om het bouwen in kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing (mits gelegen binnen de provinciale 'stedelijke laag') of een bestaand erfensemble/erfstructuur;
- c. De compensatiewoning moet passend zijn binnen de op dat moment geldende gemeentelijke Woonvisie;
- d. De compensatiewoning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en/of andere belangen in de omgeving veroorzaken, zoals belemmering van de bedrijfsmatige activiteiten van een bedrijf in de omgeving;
- e. De ontwikkeling op de bouwlocatie dient vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan;
- f. De planologische bouwmogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie.

Artikel 2.5 *Nieuwe landgoederen*

- a. Het nieuwe landgoed heeft een oppervlakte van minimaal 10 hectare, met dien verstande dat:
 1. het landbouwgrond betreft die nog niet onder de Natuurschoonwet valt;
 2. de oppervlakte van een voormalig agrarisch bouwperceel niet wordt meegerekend bij de bepaling van de oppervlakte van het nieuwe landgoed;
- b. Bij de realisatie van een landgoed met een minimale oppervlakte van 10 hectare wordt één landhuis toegestaan, waarbij de inhoudsmaat minimaal 1.000 m³ en maximaal 2.000 m³ mag bedragen.
- c. Bij de realisatie van een landgoed met een minimale oppervlakte van 15 hectare wordt een extra woning toegestaan, waarbij de inhoudsmaat maximaal 750 m³ mag bedragen.
- d. De architectuur van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de allure van het landgoed en voorafgaand aan de ter inzagelegging van het bestemmingsplan akkoord te zijn bevonden door de stadsbouwmeester van Het Oversticht;
- e. Tenminste 30% van het landgoed bestaat uit nieuwe natuur;
- f. Tenminste 90% van het landgoed is openbaar toegankelijk, met dien verstande dat het nieuwe landgoed aangesloten dient te zijn op een bestaande recreatieve routestructuur;
- g. Het nieuwe landgoed moet een aaneengesloten, samenhangend geheel vormen en van toegevoegde waarde zijn voor het gebied, bij voorkeur passend in het Landschapsonwikkelingsplan (LOP);
- h. Het nieuwe landgoed moet voldoen aan de voorwaarden van rangschikking onder de Natuurschoonwet;
- i. Bestaande, niet-functionele bebouwing moet worden gesloopt, met uitzondering van:
 1. karakteristieke, monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
 2. uitzonderingssituaties, waarbij aantoonbaar sprake moeten zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- j. Initiatiefnemer dient een ruimtelijk kwaliteitsplan aan te leveren, waaruit een aantoonbaar evenwicht blijkt tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties conform de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het aantoonbare evenwicht dient te worden aangetoond middels een berekening op basis van taxatierapporten die zijn opgesteld door een ter zake kundig taxateur;
- k. De ontwikkeling van een landgoed mag geen onevenredige aantasting van agrarische en/of andere belangen in de omgeving veroorzaken, zoals belemmering van de bedrijfsmatige activiteiten van een bedrijf in de omgeving;
- l. Initiatiefnemer dient een beheerplan aan te leveren waarin wordt aangetoond dat het beheer voor de lange termijn (30 jaar) gegarandeerd is;
- m. In een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente worden afspraken over de uitvoering, beheer, openstelling en duurzame instandhouding gewaarborgd.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 3.1 Overgangsbepalingen

Indien voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregels een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend waar de in Hoofdstuk 2 bepaalde beleidsregels betrekking op hebben en voor het tijdstip van de inwerkingtreding van deze beleidsregels nog niet definitief op de aanvraag is beslist, wordt daarop deze beleidsregels toegepast.

Artikel 3.2 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om af te wijken van deze regeling wanneer die voor een of meer belanghebbenden gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. In een dergelijk geval zal een aparte gemotiveerde beoordeling plaatsvinden (artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht).

Artikel 3.3 Intrekking oud beleid

De beleidsnotitie “Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen” wordt ingetrokken.

Artikel 3.4 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag volgend op die van de bekendmaking.

Artikel 3.5 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als “Beleidsnotitie Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit”

BIJLAGEN

1. Artikelsgewijze toelichting op de beleidsregels

Artikel 1.1

De inhoud van dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 2.1

Ad a. Uitgangspunt is dat alleen schuren die vergund zijn voor de regeling ingezet kunnen worden. Het kan niet zo zijn dat rechten worden verkregen voor schuren die illegaal gebouwd zijn.

Ad b. Het zou redelijkerwijs kunnen voorkomen dat men in een aantal gevallen een schuur wil slopen die al zeer lang aanwezig is, maar dat er geen vergunning bekend is. Omdat het vanuit de 'ruimtelijke kwaliteitsgedachte' wel gewenst is te stimuleren dat deze oude en landschapontsierende bebouwing uit het landschapsbeeld verdwijnt, is er enige flexibiliteit in de regeling gebracht. Door als uitgangspunt te nemen dat de gebouwen die er bij de vaststelling van het plan Buitengebied in 1982 stonden ook voor de regeling in aanmerking komen, proberen we de regeling zo breed mogelijk in te zetten om het uiteindelijk doel te bereiken; een buitengebied met ruimtelijke kwaliteit. Ter ondersteuning kunnen oude luchtfoto's en een destijds uitgevoerde inventarisatie worden geraadpleegd.

Ad c. Schuren die een bepaalde cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, zijn betekenisvol voor het buitengebied van Losser. Om te voorkomen dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gesloopt, sluiten we monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing uit voor het verkrijgen van een sloopvoucher. Bij twijfel over de cultuurhistorische waarde van een gebouw kan Het Oversticht om advies worden gevraagd. Deelname aan regeling is niet bedoeld voor veldschuren.

Ad d. Alleen gebouwen worden geregistreerd. Bouwwerken die niet als gebouw zijn aan te merken worden niet geregistreerd. Voor de vraag of sprake is van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde is de definitie in het ter plaatse geldende bestemmingsplan bepalend.

Ad e. Het beleid is ingestoken vanuit onder andere de 'flexibiliteits- en maatwerkgedachte'. Dit houdt onder andere in dat een sloopvoucher overdraagbaar en verhandelbaar kan zijn. Het is aan eigenaren zelf om overeenstemming te bereiken over de voorwaarden waaronder sloopmeters worden ingezet in een ontwikkeltraject. Voor wijziging van de tenaamstelling van de sloopvoucher is een ondertekend document (overeenkomst of brief) nodig met de handtekening van de oude en nieuwe 'eigenaar'.

Ad f. Er wordt een voorlopige sloopvoucher verstrekt, die in werking treedt als sloop daadwerkelijk gerealiseerd is. Hiermee heeft de aanvrager op voorhand duidelijkheid dat de aanvraag past binnen de beleidsregels en kan tot sloop worden overgegaan. Na sloop wordt de sloopvoucher definitief.

Ad g. Voor de sloopvoucher is een geldigheidsduur van tien jaar bepaald. Dit wordt gezien als redelijke termijn. Ook sluit deze termijn aan bij de termijn die andere gemeenten hanteren. Het inzetten van sloopmeters voor maximaal twee ontwikkeltrajecten is bedoeld om 'opknippen in kleine stukjes' te voorkomen en het beleid werkbaar te houden.

Ad h. onder 1: nadat de geldigheidsduur van tien jaar voor een sloopvoucher is verstreken, vervalt de sloopvoucher automatisch.

Ad h. onder 2: logischerwijs vervallen de 'rechten' nadat deze volledig zijn benut.

Artikel 2.2

Ad a. Voor het toepassen van de schuren voor schuren regeling geldt een bouw-sloopverhouding van 1:2. Uitgangspunt is hierbij het principe van 'ontstening': we staan ontwikkelingsruimte toe onder de voorwaarde dat elders twee keer zoveel gesloopt wordt. Omdat elk erf anders is, kiezen we ervoor om geen beperkingen op te leggen voor wat betreft extra oppervlakte aan bijgebouwen. Verwezen wordt naar de toelichting onder j.

Ad b. Uitgangspunt is dat alleen schuren die vergund zijn voor de regeling ingezet kunnen worden. Het kan niet zo zijn dat schuren die illegaal gebouwd zijn, ingezet worden om elders bouwmogelijkheden te creëren.

Ad c. Het zou redelijkerwijs kunnen voorkomen dat men in een aantal gevallen een schuur wil slopen die al zeer lang aanwezig is, maar dat er geen vergunning bekend is. Omdat het vanuit de 'ruimtelijke kwaliteitsgedachte' wel gewenst is te stimuleren dat deze oude en landschapontsierende bebouwing uit het landschapsbeeld verdwijnt, is er enige flexibiliteit in de regeling gebracht. Door als uitgangspunt te nemen dat de gebouwen die er bij de vaststelling van het plan Buitengebied in 1982 stonden ook voor de regeling in aanmerking komen, proberen we de regeling zo breed mogelijk in te zetten om het uiteindelijk doel te bereiken; een buitengebied met ruimtelijke kwaliteit. Ter ondersteuning kunnen oude luchtfoto's en een destijds uitgevoerde inventarisatie worden geraadpleegd.

Ad d. Schuren die een bepaalde cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, zijn betekenisvol voor het buitengebied van Losser. Om te voorkomen dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gesloopt, sluiten we de inzet van monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing uit ten behoeve van het schuren voor schuren beleid. Deelname aan regeling is niet bedoeld voor veldschuren.

Ad e. Wel dienen dergelijke bouwwerken te worden gesloopt om de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bereiken. Dit sluit aan bij de beleidslijn die in het kader van Rood voor rood wordt gehanteerd.

Ad f. De mogelijkheid om de schuren voor schuren regeling toe te passen, staan we alleen toe op een als zodanig bestemd woonerf. Het benutten van extra bouwmogelijkheden voor extra gebouwen bij bijvoorbeeld bedrijfsbestemmingen via toepassing van deze regeling vinden wij niet wenselijk. Niet-agrarische bedrijvigheid zijn geen gebiedseigen functies, waarbij eventuele uitbreidingen via de KGO-gedachte een maatwerktoeepassing kennen.

Ad g. In beginsel dienen alle landschapontsierende schuren te worden gesloopt. In voorkomende gevallen is behoud van een dergelijke schuur vanwege praktische redenen. Wordt bijvoorbeeld een schuur midden op een erf gesloopt en tegelijkertijd omliggende ontsierende schuren in stand gelaten, dan kan dat reden zijn om geen medewerking te verlenen. Doel van de regeling is immers om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Er ontstaat dan immers geen wezenlijke kwaliteitswinst voor de omgeving.

Ad h. Het is niet gewenst dat een schuur deels gesloopt wordt. Hiermee wordt immers niet de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt. Uitgangspunt is daarom volledige sloop van een schuur.

Ad i. Om optimaal gebruik te maken van het sloopregistratiesysteem, willen we de inzet van sloopvouchers bij het schuren voor schuren beleid faciliteren. Op deze wijze proberen we ontwikkelbehoefte optimaal te verbinden met de sloopopgave.

Ad j. Dit betekent niet dat overal ongelimiteerd kan worden gebouwd. Per situatie wordt bekeken welke omvang aan bebouwing passend is. Dit is maatwerk per locatie, waarbij onder meer wordt gekeken naar wat het landschap ter plaatse aan 'extra rood' aan kan.

Ad k. Dit vereist maatwerk en goed overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en eventuele bureaus. De ervenconsulent van het Oversticht kan hierbij een adviserende rol hebben.

Ad l. Om de planologische situatie en nieuwe situatie op elkaar af te stemmen, dient het bestemmingsplan aangepast te worden. Via planologisch maatwerk kunnen belangrijke ruimtelijke uitgangspunten (zoals de aanwezige oppervlakte aan bijgebouwen en verplichte aanleg en instandhouding van het inrichtingsplan) planologisch worden verankerd.

Artikel 2.3

Deze regeling kent ongeveer dezelfde insteek als de schuren voor schuren regeling. Het verschil is dat in dit geval in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ontwikkelruimte wordt verkregen in de vorm van het uitbreiden van een (bedrijfs)woning. Ook hier geldt een nader bepaalde bouw-sloopverhouding. Om te volumineuze woningen te voorkomen, staan we uitbreidingen tot maximaal 2.000 m³ toe. De beleidsregels kennen een zekere mate van uniformiteit. De kaders die zijn uitgewerkt voor het schuren voor schuren beleid, gelden grotendeels ook voor het schuren voor uitbreiding (bedrijfs)woningen beleid. Voor de artikelsgewijze toelichting op deze verschillende kaders, wordt grotendeels verwezen naar de toelichting in artikel 2.4. Aanvullend hier op is bepaald dat uitbreiding van een (bedrijfs)woning enkel is toegestaan op een bestaand erf, daar waar op basis van het op dat moment geldende bestemmingsplan een (bedrijfs)woning is toegestaan. Dit om te voorkomen dat nieuwe woningbouwlocaties ontstaan.

Artikel 2.4 en 2.5

Artikel 2.4. en 2.5. bevatten de beleidsregels voor wat betreft het Rood voor rood beleid en Nieuwe landgoederen beleid. Voor een groot deel borduurt dit beleid voort op het oude beleid. Een uitgebreide artikelsgewijze toelichting is daarom niet nodig. Wel is het relevant om inzichtelijk te maken op welke onderdelen het nieuwe beleid is aangepast ten opzichte van het oude beleid. In de hierna opgenomen bijlage 2 en 3 zijn deze wijzigingen, inclusief een nadere toelichting op de wenselijke wijzigingen, nader beschreven.

Artikel 3.1

Dit artikel bevat een overgangsbepaling, die beschrijft hoe wordt omgegaan met aanvragen die worden ingediend tussen het oude en nieuwe beleid.

Artikel 3.2

Met deze beleidsregels wordt beoogd zoveel mogelijk duidelijkheid, rechtsgelijkheid en rechtszekerheid te waarborgen. Desalniettemin kunnen er zich situaties voordoen, waarin onverkorte handhaving van deze regels onrecht zou doen aan de doelstelling van bijzondere bijstandsverlening. In uitzonderlijke gevallen dient dan ook de mogelijkheid te bestaan om af te wijken van de hier neergelegde regels. Uiteraard zal het besluit in een dergelijk geval ook de motivering moeten omvatten, waarom in de situatie van de beleidsregels wordt afgeweken.

Artikel 3.3

De inhoud van dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 3.4

De inhoud van dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 3.5

De inhoud van dit artikel spreekt voor zich.

2. Wijzigingen oud en nieuw Rood voor rood beleid

Voorstel nieuw beleid	Huidige Rood voor rood beleid 2006	Toelichting
Hoe meer gesloopt wordt, hoe meer bouwmogelijkheden verkregen worden. In een tabel is uiteengezet welke bouwmogelijkheden gelden bij nader onderscheiden slooppoppervlaktes.	Indien aan de oppervlakenorm van 850 m ² wordt voldaan een bouwkaal mogelijk maken. Bij een veelvoud van 850 m ² te slopen bebouwing meerdere compensatiewoningen toestaan mits door initiatiefnemer door middel van een financiële onderbouwing is aangetoond dat dit voor de bekostiging van de sloop noodzakelijk is.	Deze voorwaarde had als doel om te beoordelen of ontwikkelruimte in balans is met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Wij laten deze voorwaarde nu in het algemeen vervallen. Sloop van ontsierende bebouwing in combinatie met een goede inrichting van sloop- en bouwlocatie(s) levert voldoende kwaliteitswinst op. Het voorheen geldende uitgangspunt leidt tot teveel (onnodige) administratieve lasten. Wij hebben voldoende ervaring met deze regeling opgebouwd om zonder financiële berekeningen te bepalen of ontwikkelruimte en kwaliteitswinst in evenwicht zijn.
Alle landschapontsierende bebouwing moet worden gesloopt, met uitzondering van: • de voormalige bedrijfswoning inclusief de bij recht toegestane oppervlakte bijgebouwen; • karakteristieke, monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing; • uitzonderingssituaties, waarbij aantoonbaar sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.	Gehele voormalige agrarische gebouwencomplex slopen met uitzondering van karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing.	Er zijn uitzonderingssituaties denkbaar, waarbij sloop van een deel van de bebouwing wenselijk is. Daarbij geldt wel als voorwaarde dat er een aanzienlijke kwaliteitsimpuls moet worden geleverd.
Inzet van slooppeters door toepassing van het sloopregistratiesysteem is toegestaan.	Niet in het beleid van 2006 opgenomen.	Hiermee faciliteren wij dat een eigenaar alvast kan slopen, zonder te hoeven wachten tot de ontwikkeling die de sloop moet financieren helemaal planologisch geregeld is. Hiermee wordt het ook eenvoudiger voor een eigenaar die wil slopen om een samenwerking aan te gaan met iemand die 'slooppeters' nodig heeft om ontwikkelruimte te krijgen.
Er kunnen meerdere locaties worden gecombineerd. De minimaal te slopen oppervlakte op 1 locatie is 300 m ² .	Het was al mogelijk om te 'sprokkelen', maar qua slooppoppervlakte niet begrensd.	Op deze manier kan de grootste ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald.
De volledige slooppoppervlakte is afkomstig uit de gemeente Losser.	Sprokkelen is mogelijk en slooplocaties buiten de gemeente liggen in de provincie	De slooppoppervlakte (en dus de grootste ruimtelijke kwaliteitsverbetering) dient

	Overijssel. Indien er buiten de gemeente 'gesprokkeld' wordt, dient dit schriftelijk te worden bevestigd, door middels van een verklaring van de desbetreffende 'sprokkelgemeente'. Er is geen verhouding aan gekoppeld.	plaats te vinden binnen de gemeente Losser waar de compensatiekavel wordt gerealiseerd. Ontwikkelruimte en ruimtelijke kwaliteitsprestaties zijn hiermee zoveel mogelijk in balans/evenwicht. In de praktijk komt het ook bijna nooit voor dat slooppoppervlaktes uit meerdere gemeentes worden gecombineerd. Daarbij komt dat dit ook niet praktisch is in verband met meerdere procedure in meerdere gemeenten.
Eerdere verplichtingen tot sloop of erfinrichting kunnen niet in de regeling worden toegepast.	Het uitgangspunt dat het beleid niet geldt voor gebouwen waarvoor al eerder een beroep is gedaan op een vergelijkbaar instrument werd reeds gehanteerd.	Dit uitgangspunten werd reeds gehanteerd, maar wordt nu specifiek benoemd.
De compensatiekavel is maximaal 1.000 m ² groot en wordt in beginsel op de slooplocatie gerealiseerd.	De compensatiekavel is maximaal 1.000 m ² groot en wordt in beginsel op de slooplocatie gerealiseerd.	Blijft ongewijzigd.
Wanneer de slooplocatie of 1 van de slooplocaties niet benut wordt als herbouwlocatie, dient de alternatieve locatie aan te sluiten op bestaande bebouwing. Het kan dan gaan om kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren.	De bouw van een compensatiewoning dient plaats te vinden in de nabijheid van de voormalige agrarische bedrijfswoning zodat een samenhangend cluster van bebouwing ontstaat. Aan de bouw van een compensatiewoning op een locatie elders in het buitengebied wordt in beginsel geen medewerking verleend. Daarmee wordt voorkomen dat op "toevallige locaties" woningen ontstaan. Slechts in uitzonderlijke situaties kan er een noodzaak zijn om op een andere locatie maatwerk te leveren.	Hoewel anders verwoord, blijft dit uitgangspunt onveranderd.
De compensatiewoningen moet passend zijn binnen de gemeentelijke woonvisie	De compensatiewoning moet passend zijn binnen de gemeentelijke woonvisie.	Blijft ongewijzigd.
De compensatiewoning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en/of andere belangen in de omgeving veroorzaken.	Ingeval van nieuwbouw mag er geen sprake zijn van belemmering van omliggende bedrijven. Voordat wordt besloten of medewerking wordt verleend aan een nieuwe woning dient daarover duidelijkheid te zijn.	Blijft – hoewel iets anders omschreven - ongewijzigd.
De ontwikkeling op de bouwlocatie dient vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan.	In het beleid uit 2006 was landschappelijke inpassing ook al een vereiste.	Blijft ongewijzigd.

De planologische bouw mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie.	Het vrijkomende bouwblok krijgt een passende herbestemming.	Blijft ongewijzigd.
---	---	---------------------

3. Wijzigingen oud en nieuw landgoederen beleid

Voorstel nieuw beleid	Huidige beleid 2006	Toelichting
Het nieuwe landgoed heeft een oppervlakte van minimaal 10 hectare, waarbij het moet gaan om inzet van landbouwgrond die nog niet onder de NSW valt. De oppervlakte van een agrarisch bouwvlak wordt niet meegerekend.	Hetzelfde als het nieuwe beleid.	Blijft ongewijzigd.
Bij de realisatie van een landgoed met een minimale oppervlakte van 10 hectare wordt één landhuis toegestaan, waarbij de inhoudsmaat minimaal 1.000 m ² en maximaal 2.000 m ³ mag bedragen.	Hetzelfde als het nieuwe beleid.	Blijft ongewijzigd.
Bij de realisatie van een landgoed met een minimale oppervlakte van 15 hectare wordt een extra woning toegestaan, waarbij de inhoudsmaat maximaal 750 m ³ mag bedragen.	Hetzelfde als het nieuwe beleid.	Blijft ongewijzigd.
Het maximum aantal nieuwe woningen bedraagt 2. Er zijn geen beleidsregels uitgewerkt die maximaal 3 woningen mogelijk maken.	Bij een nieuw landgoed in grondwaterbeschermingsgebieden is het aantal woningen maximaal 3.	De ruimtelijke impact van drie woningen op een landgoed achten wij in veel gevallen te groot. KGO-uitgangspunt is dat ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties in evenwicht zijn. Bij een landgoed van 20 hectare is de ontwikkelingsruimte voor een landhuis en reguliere woning voldoende om de kwaliteitsprestaties te financieren. Daarbij komt dat drie extra woningen in het buitengebied zorgt voor teveel verstening.
De architectuur van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de allure van het landgoed en voorafgaand aan de ter inzagelegging van het bestemmingsplan akkoord te zijn bevonden door de stadsbouwmeester van Het Oversticht.	Hetzelfde als het nieuwe beleid, met dien verstande dat in het oude beleid nog gesproken wordt over de welstandscommissie.	Blijft ongewijzigd, hetzij tekstueel enigszins aangepast.
Tenminste 30% van het landgoed bestaat uit nieuwe	Hetzelfde als het nieuwe beleid.	Blijft ongewijzigd.

natuur.		
Tenminste 90% van het landgoed is openbaar toegankelijk, met dien verstande dat het nieuwe landgoed aangesloten dient te zijn op een bestaande recreatieve routestructuur.	Tenminste 90% van het landgoed is openbaar toegankelijk. De eis dat het nieuwe landgoed aangesloten moet zijn op een bestaande recreatieve routestructuur was niet opgenomen in het beleid uit 2006.	Uit de praktijk is gebleken dat openstelling van het landgoed een maatschappelijke meerwaarde heeft indien aansluiting wordt gezocht bij een bestaande routestructuur. Hierdoor ontstaat geen solitair en weinig aantrekkelijk 'rondje' waar in de praktijk nauwelijks gebruik van wordt gemaakt.
Het nieuwe landgoed moet een aaneengesloten, samenhangend geheel vormen en van toegevoegde waarde zijn voor het gebied.	Hetzelfde als het nieuwe beleid.	Blijft ongewijzigd.
Het nieuwe landgoed moet voldoen aan de voorwaarden van rangschikking onder de Natuurschoonwet.	Hetzelfde als het nieuwe beleid.	Blijft ongewijzigd.
Bestaande, niet-functionele bebouwing moet worden gesloopt, met uitzondering van karakteristieke, monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Uitzonderingssituaties, waarbij aantoonbaar sprake moeten zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zijn toegestaan.	De beleidsrichting in 2006 was dat bestaande, niet functionele bebouwing gesloopt moet worden en slechts karakteristieke bebouwing die bijdraagt aan de landgoedallure intact wordt gelaten.	Ten opzichte van het beleid uit 2006 zijn uitzonderingssituaties – waarbij aantoonbaar sprake moet zijn van verbetering van ruimtelijke kwaliteit - toegevoegd als mogelijkheid om bebouwing te laten staan. Op deze wijze kan maatwerk worden geleverd als de ruimtelijke kwaliteit daarbij gediend is.
Initiatiefnemer dient een ruimtelijk kwaliteitsplan aan te leveren, waaruit een aantoonbaar evenwicht blijkt tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties conform de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het aantoonbare evenwicht dient te worden aangetoond middels een berekening op basis van taxatierapporten die zijn opgesteld door een ter zake kundig taxateur.	In het voorheen geldende beleid werd al een inrichtingsplan verlangd, waarbij verzoeker tevens aan diende te geven wat de maatschappelijke meerwaarde van het plan is voor natuur, landschap, recreatie, cultuur, water en milieu.	Met het vaststellen van de Omgevingsvisie Overijssel is het eerdere detailkader van de provincie van Rood-voor-rood, Rood-voor-groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. Door aansluiting te zoeken bij de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving hanteren we de kwalitatieve benadering van de provincie waarbij een aantoonbare balans dient te zijn tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties. Deze aantoonbare balans c.q. evenwicht moet inzichtelijk worden gemaakt door op basis van taxaties een KGO-berekening aan te leveren. Hierbij worden de ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties 'op geld gezet'. De waardevermeerdering (van de gronden als gevolg van

		aanpassing van de bestemming) dient dan te worden gecompenseerd in ruimtelijke kwaliteit.
De ontwikkeling van een landgoed mag geen onevenredige aantasting van agrarische en/of andere belangen in de omgeving veroorzaken, zoals belemmering van de bedrijfsmatige activiteiten van een bedrijf in de omgeving.	Deze bepaling is niet opgenomen in het beleid uit 2006.	Hoewel een dergelijke bepaling impliciet onderdeel uitmaakt van de beoordeling of een ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, is deze bepaling toegevoegd ter verduidelijking en om aansluiting te zoeken bij het nieuwe Rood voor rood beleid waar deze bepaling ook is opgenomen.
Initiatiefnemer dient een beheerplan aan te leveren waarin wordt aangetoond dat het beheer voor de lange termijn (30 jaar) gegarandeerd is.	De beleidsrichting in 2006 was dat initiatiefnemer een exploitatieopzet diende aan te leveren voor wat betreft het onderhoud en beheer van het gehele landgoed.	Dit criteria is toegevoegd op basis van het werkboek 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van de provincie, waarin geadviseerd wordt om in het nieuwe landgoederenbeleid een dergelijke bepaling op te nemen om de duurzame instandhouding van het nieuwe landgoed inzichtelijk te maken.
In een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente worden afspraken over de uitvoering, beheer, openstelling en duurzame instandhouding gewaarborgd.	Een dergelijke bepaling was in het oude beleid niet opgenomen.	Enerzijds volgt deze bepaling uit het werkboek 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van de provincie. Anderzijds was de praktijk al dat een privaatrechtelijke overeenkomst werd gesloten, aangezien bepaalde aspecten niet in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden. In die zin is de toevoeging van deze bepaling een nadere verduidelijking van hetgeen in de praktijk al werd toegepast.

4. Verslag overleg raad-college 21 november 2017

Verslag overleg raad en college d.d. 21 november 2017 - Notitie beleidsontwikkelingen Buitengebied

Algemeen

Input is de Startnotitie beleidsontwikkelingen Buitengebied d.d. november 2017 van BSP

Document is input voor gedachten wisseling en visievorming voor mogelijke beleidswijzigingen in het buitengebied.

Er is veel en op sommige punten achterhaald beleid dat aanpassing behoeft. Onderstaand de bespreekpunten op hoofdlijnen en de eerste richting en meningsvorming door de raadsleden.

Afstemming op beleid en regelgeving in de omliggende gemeenten is gewenst.

Voucher regeling

Conclusie:

De raadsleden kunnen zich vinden in het voorstel om vouchers uit te geven waarin wordt vastgelegd hoeveel oppervlakte te slopen bebouwing in aanmerking komt.

Het is van belang dat aan de vouchers een termijn wordt verbonden. De eigenaren moeten hierover schriftelijk worden geïnformeerd. Nadere detaillering vindt nog plaats.

Schuren voor schuren

Conclusie: de raadsleden kunnen zich vinden in de intentie van de regeling om extra ruimte voor bijgebouwen te krijgen door een veelvoud van bebouwing elders te slopen.

Over de landschappelijke inpassing wordt met de eigenaren nadere afspraken gemaakt op voorhand bij het uitwerken van een plan. Een landschapsinrichtingsplan is een absolute randvoorwaarde voor het verlenen van medewerking.

Detaillering zal nog plaatsvinden. Uitrust van schuren vindt uitsluitend plaats binnen de gemeente Losser.

Verruiming inhoud woning

Conclusie: de raadsleden kunnen zich vinden in de gedachte en de mogelijkheid om een woning te vergroten. Ook hier geldt dat kwaliteitsverbetering van de omgeving voorop staat.

Verklaring van geen bedenkingen

Bij het verruimen van de mogelijkheden zal ook nog kritisch gekeken worden naar de noodzaak tot aanpassing van de algemene verklaring van geen bedenkingen zoals die door de raad is vastgesteld. Deze zal zeker aanpassing behoeven.

Nieuw landgoederen

De raadsleden zijn er in beginsel voor om de landgoedregeling te laten voortbestaan met dien verstande dat de kwalitatieve criteria op voorhand worden aangescherpt. Aan de voorkant sturen op kwaliteit in overeenstemming met de KGO uitgangspunten.

Rood voor Rood regeling

Er is discussie over het begrip landschap ontsierende bebouwing. Wie bepaalt dat en hoe wordt willekeur voorkomen. Deze aspecten meenemen in de detaillering van de regeling.

Conclusie:

De raadsleden zijn op voorhand niet voor het zondermeer laten staan van 250m² bijgebouw. Uitwisseling/sprokkelen in de provincie is niet per sé een must. Het is denkbaar dat er een link wordt gelegd met een grenszone met de nabuur gemeente waarin wel gesprokkeld kan worden. In de nadere uitwerking dient dit te worden afgewogen als optie.

Zorgvoorzieningen in het Buitengebied

Conclusie:

Zoveel mogelijk inzetten op hergebruik van bestaande gebouwen en geen grote uitbreidingen met nieuwbouw toestaan.

Kijken kritisch of de voorwaarde om een contract met zorgaanbieders te hebben. Dit kan herontwikkelingsmogelijkheden in de weg staan.

Groot beslag op WMO voorzieningen voorkomen.

Het vervolgproces

De raadsleden opteren voor een klankbordgroep in plaats van een werk groep.

Colofon

Opgesteld door:	Eenheid Ontwikkeling & Strategie
Titel:	Beleidsnotitie "Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit"
Status:	Vastgesteld
Datum:	8 maart 2022

Gemeente Losser
Raadhuisplein 1
7581 AG Losser
T: 053-5377444
F: 053-5377317
E: gemeente@losser.nl